

GEMEINDE KETSCH RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN „BRUCHRAIN“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

JUNI 2015

INHALT

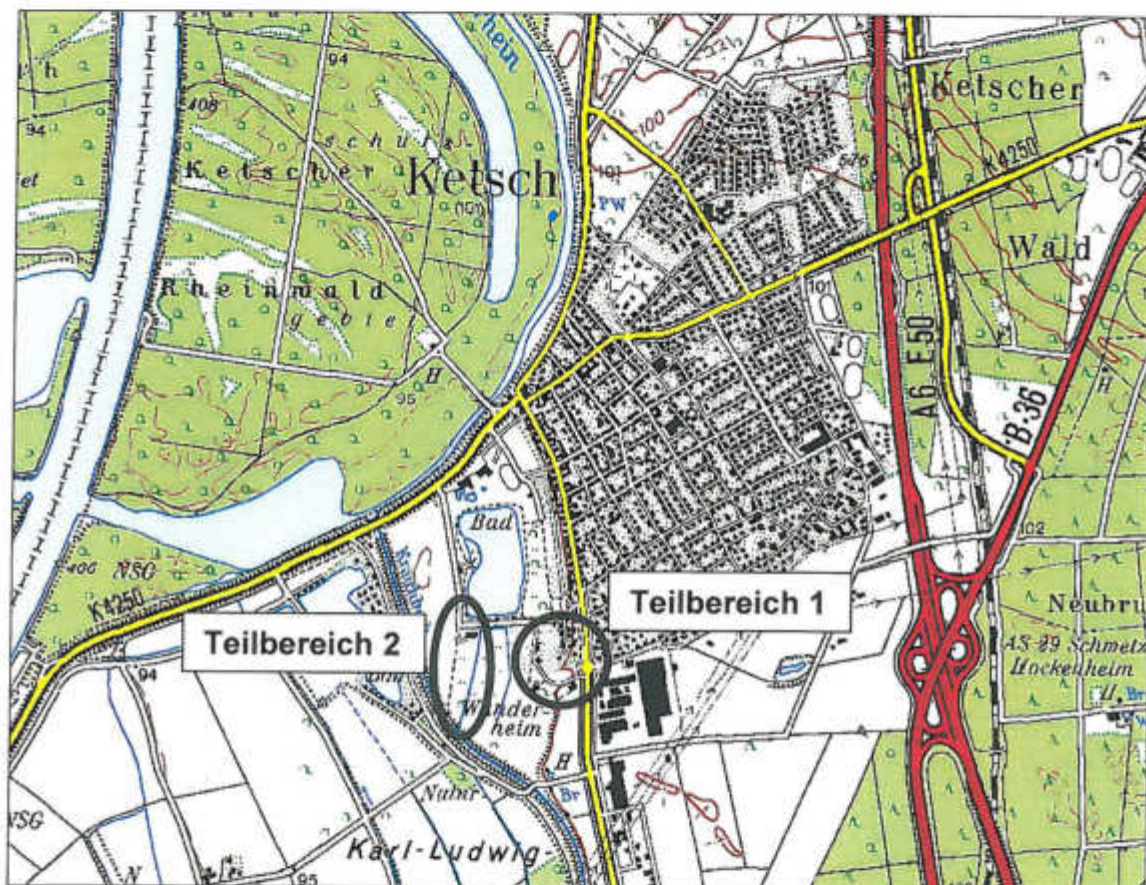
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	6
3. Gutachten zum Bebauungsplan	7
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	8
4.1 Landesentwicklungsplan	8
4.2 Regionalplan	8
4.3 Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens	9
4.4 Flächennutzungsplan	10
4.5 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	11
4.6 Bebauungspläne im Umfeld	11
5. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch	12
5.1 Räumliches Einzugsgebiet	12
5.2 Kaufkraftbindung	13
5.3 Entwicklungspotenziale	13
5.4 Standortkonzept	13
6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	15
6.1 Naturschutz	15
6.2 Wasserrecht	15
7. Derzeitiger Zustand des Planungsgebietes	15
7.1 Nutzung	15
7.2 Zustand von Natur und Landschaft	15
7.3 Erschließung	16
7.4 Immissionsschutz	18
7.5 Bodenschutz	20
7.6 Kultur- und Sachgüter	21
8. Artenschutz	21
9. Planung	25
9.1 Konkrete bauliche Konzeption	25

9.2	Art der baulichen Nutzung	26
9.3	Maß der baulichen Nutzung	28
9.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
9.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	29
9.6	Örtliche Bauvorschriften	29
9.7	Immissionsschutz	29
9.8	Verkehr	30
	9.8.1 Verkehrserschließung	30
	9.8.2 Verkehrsaufkommen	31
	9.8.3 Wegeverbindung „Am Weidenstück“	33
9.9	Grünordnung	33
9.10	Niederschlagswasserableitung	34
10.	Maßnahmen zur Sicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Entwicklungsvorgaben	35
10.1	Sicherung des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs im Ortskern	35
10.2	Schutz der sonstigen Einzelhandelsbetriebe im Ortskern	35
10.3	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten	35
10.4	Regelungen zur Nachfolgenutzung des bestehenden Vollsortiment-Marktes	37
11.	Auswirkungen auf den Einzelhandel und das Ortszentrum	40
11.1	Künftige Umsatzleistung	40
11.2	Umsatzherkunft	40
11.3	Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich	40
11.4	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	43
11.5	Agglomerationswirkungen zugunsten angrenzend bestehender Märkte	43
11.6	Auswirkungen auf die städtebauliche Sanierungsmaßnahme	43
11.7	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	44
12.	Bodenordnung	45
13.	Umweltbericht	46
13.1	Beschreibung des Vorhabens	46
13.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des	

Umweltschutzes	47
13.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	52
13.3.1 Natur und Landschaft	52
13.3.2 Immissionen	57
13.3.3 Kultur- und Sachgüter	59
13.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
13.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	59
13.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	59
13.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	61
13.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	62
13.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	62
13.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	62
13.6.2 Immissionsschutz	65
13.6.3 Luftschadstoffbelastung	67
13.6.4 Kultur- und Sachgüter	67
13.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
13.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	68
13.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	68
13.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	68
13.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
14. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	70
14.1 Zielsetzung der Planung	70
14.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	70
14.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	70
14.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	71

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Ketsch und umfasst das Gebiet zwischen dem bestehenden südlichen Ortsrand und dem Gelände des Schützenvereins westlich der Hockenheimer Landstraße.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Teilbereiche. Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 334, 334/1 und 334/3
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 358 und 358/11
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 340/1
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 131/14

Der Teilbereich 2 umfasst die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in der Gewanne „Bruch“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Teilbereich 1 die Flurstücke 337, 338, 339 und 340.

Im Teilbereich 2 ist das Flurstück 360 teilweise einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Fa. ALDI Süd, die mit einem Zentrallager in Ketsch ansässig ist, hat vor mehreren Jahren die am südlichsten Rand des Gewerbegebietes gelegene Filiale geschlossen. Mittlerweile wird jedoch wieder die Neuansiedlung einer Filiale beabsichtigt.

Aufgrund dieses Ansiedlungsinteresses sah sich die Gemeinde Ketsch veranlasst, ein gemeindliches Einzelhandelskonzept als Grundlage für anstehende Entscheidungen zur sinnvollen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Ketsch erstellen zu lassen. Im Vordergrund des Einzelhandelskonzepts stand die Erarbeitung der konzeptionellen Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der aktuellen Ansiedlungsplanung, aber auch der anstehenden Sanierungsmaßnahmen im Ortskern. Mit dem Einzelhandelskonzept wurden neben den generellen Entwicklungsperspektiven auch die Möglichkeiten zur langfristigen Sicherung und gegebenenfalls Weiterentwicklung der Nah- und Grundversorgung aufgezeigt.

Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes ist, dass ein Bedarf zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung gegeben ist. Da innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes keine geeigneten Standortflächen verfügbar sind, wird nach Prüfung von mehreren Standortalternativen empfohlen, am südlichen Rand der Wohnbebauung von Ketsch an der Hockenheimer Straße einen Verbundstandort, bestehend aus einem räumlich innerhalb von Ketsch zu verlagernden Vollsortiment-Marktes und dem Neubau eines Discounters, anzusiedeln.

Das Planungsgebiet ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere

- die langfristige Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung
- der Schutz des innerörtlichen Einzelhandels durch Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere durch ungesteuerte Einzelhandelsentwicklungen im Randbereich zur Ortslage
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung

3. Gutachten zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan werden folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie
„Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie - Neubau eines Nahversorgungszentrums, Ketsch, Hockenheimer Straße“, erstellt durch Spang-Fischer-Natschka GmbH (SFN), November 2013
- Schalltechnische Untersuchung
„Schalltechnischer Untersuchungsbericht. Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums, Hockenheimer Straße, 68775 Ketsch und Beurteilung der Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft. Berechnung der Emissionen der Schießanlage der Schützengilde 1953 Ketsch e. V. und Prognose der Immissionen an den gewählten Immissionsorten“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 03.05.2011
„Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum geplanten Neubau der ALDI und einer REWE Filiale in 68775 Ketsch, Hockenheimer Straße“, ergänzendes Schreiben des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 19.12.2013
- Bodenschutzgutachten
„Neubau eines Nahversorgungszentrums Liegenschaft Hockenheimer Straße, 68775 Ketsch Gemarkung Ketsch - Flurstücke-Nr. 337 – 340 - Durchführung orientierender umwelttechnischer Standortuntersuchungen“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann (IBU), 08. Dezember 2010)
- Stellungnahme Versickerung
„Neubau eines Nahversorgungszentrums Liegenschaft Hockenheimer Straße, 68775 Ketsch Gemarkung Ketsch - Flurstücke-Nr. 337 – 340 - Kurzstellungnahme „Versickerung““, erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann (IBU), 17. April 2013.

Weiterhin wurde das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch, das am 10.12.2012 vom Gemeinderat mit überwiegender Mehrheit beschlossen und durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg im März 2012 erstellt wurde, herangezogen. Zu diesem Einzelhandelskonzept gehört auch die ergänzende Stellungnahme der GMA vom 20.07.2012.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Ketsch Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

4.2 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kommt der Gemeinde Ketsch keine zentralörtliche Funktion zu.

In der Planzeichnung ist das Plangebiet als "sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen" dargestellt.

Zum Einzelhandel sollen künftig folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze gelten:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig (Zentralitätsgebot)

- Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Da bei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot)
- Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

4.3 Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens

Gemäß den Ergebnissen des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch (vgl. Kapitel 5) hält das Vorhaben die landes- und regionalplanerischen Prüfkriterien „Kongruenzgebot“ und „Beeinträchtigungsverbot“ ein und trägt zur langfristigen Sicherung einer wohnortnahen, umfassenden Nahversorgung bei, ohne eine unangemessene überörtliche Ausstrahlung auszulösen oder bestehende Angebotsstrukturen zu schädigen. Das Integrationsgebot wird allerdings formal nicht erfüllt. Daher wurde als planungsrechtliche Voraussetzung für die Durchführung der kommunalen Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz erforderlich.

Mit Schreiben vom 16.07.2013 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe entschieden, dass die Abweichungen vom Integrationsgebot

- zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche/Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² und
- zur Verlagerung und Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche/Vollsortimenter innerhalb des Gemeindegebietes von Ketsch mit einer Verkaufsfläche von max. 1.750 m²

für den Standort „Baugebiet Bruchrain“ zugelassen wird. Die Entscheidung ist unter folgenden Bedingungen ergangen:

- Die Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe der Nicht-Lebensmittel darf bei den beiden Einzelhandelsbetrieben jeweils maximal 220 m² betragen.

- Der Verkaufsflächenumfang sowie die Gesamtverkaufsfläche sind für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan als Obergrenzen festzusetzen.
- Der Bebauungsplan für die genannten Vorhaben kann unter Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften frühestens zu dem Zeitpunkt als Satzung beschlossen bzw. in Kraft gesetzt werden, zu dem die Bebauungspläne Oftersheimer Heuweg, Kaffeerösterei, Gewerbegebiet Süd - 3. Änderung, Gewerbegebiet Südost - 3. Änderung und Ketsch-Ost - 14. Änderung mit Regelungen zu einem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (teilweise jedoch planungsrechtlicher Bestandsschutz für bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe) in Kraft treten.

4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich angrenzend folgen Wohnbauflächen; südlich eine Sport- und Freizeitfläche.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Bebauungsplan konnte somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Vielmehr wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes – und über die Entwicklungspflicht des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan auch für den Bebauungsplan - sind die Ziele des Leitbilds zur Einzelhandelsversorgung, wie sie in

der Begründung zum FNP festgehalten sind, zu beachten. Insbesondere handelt es sich um die zentralen Punkte:

- Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert
- Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt

Bereits für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit insbesondere die Auswirkungen, die sich durch die geplante Ansiedlung eines Discount-Marktes und die Verlagerung eines Vollsortiment-Marktes auf den zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum oder in anderen Gemeinden ergeben, maßgebend. Die Auswirkungen sind dabei sowohl für die Hauptsortimente als auch für die Randsortimente zu bewerten.

Die Ergebnisse der Betrachtungen der Auswirkungen des Vorhabens sind in Kapitel 11 dargestellt.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Nachbarschaftsverband zum Ergebnis, dass auf Grundlage des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts (GMA, März 2012) und der Ergebnisse der zum geplanten Vorhaben durchgeführten Auswirkungsanalyse (GMA, Dezember 2010), aber auch der im Rahmen der Verlagerung REWE erforderlichen vertraglichen Sicherung des Bestandes des innerörtlichen Marktes die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 10 verwiesen.

4.5 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist es dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

4.6 Bebauungspläne im Umfeld

Die Flächen nördlich des Planungsgebietes – mit Ausnahme des Anwesens Hockenheimer Straße 110 - sind Teil des Bebauungsplanes „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Das Anwesen Hockenheimer Straße 110 ist nicht überplant und liegt im Übergangsbereich vom planungsrechtlichen Innen- zum Außenbereich.

Nordöstlich angrenzend besteht der Bebauungsplan „Ketsch Süd“. Dieser setzt entlang der Karlsruher Straße sowie auf der Südseite der von-Lieben-Straße ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest. Ansonsten besteht eine Festsetzung als Reines Wohngebiet.

Für die Flächen östlich angrenzen an die Hockenheimer Landstraße befindet sich im Bebauungsplan „Oftersheimer Heuweg“. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Gewerbegebietes und dem Aus-

schluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen (insbesondere in Hinblick auf über den Bestand hinausgehende Einzelhandelsnutzungen sowie Vergnügungsstätten).

Für den Bereich des Schützenvereins südlich angrenzend an das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan.

5. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch

Im April 2011 hat die Gemeinde Ketsch ein Einzelhandelskonzept bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, beauftragt. Aufgabe des Einzelhandelskonzepts ist insbesondere die Behandlung folgender Aspekte:

- Darstellung und Bewertung der gegenwärtigen Angebotssituation in Ketsch
- Berechnung der Kaufkraftpotentiale und Darstellung der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Ketsch
- Ableitung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Ketsch
- Entwicklung eines Leitbildes für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ketsch (Standortkonzept/Sortimentskonzept)
- Bewertung von Planvorhaben

Das Einzelhandelskonzept, das am 10.12.2012 vom Gemeinderat mit überwiegender Mehrheit beschlossen wurde, dient als Entscheidungsgrundlage für die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung und zur Weiterentwicklung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur innerhalb der Gemeinde Ketsch.

Zusammenfassend kommt das Einzelhandelskonzept (GMA, März 2012) zu folgenden Ergebnissen:

5.1 Räumliches Einzugsgebiet

Gemäß den Untersuchungen der GMA beschränkt sich das Marktgebiet auf das Gemeindegebiet Ketsch. „Insbesondere der westlich angrenzende Rhein und die umliegenden einwohnerstärkeren Gemeinden/Städte Brühl, Schwetzingen und Hockenheim grenzen das Marktgebiet in alle Richtungen scharf ab. Zudem besteht in Ketsch kein moderner Verbundstandort, der für Kunden aus den umliegenden Orten einen Mehrwert gegenüber den dort etablierten Angeboten darstellen würde.“ (GMA, März 2012, S. 31).

Die GMA weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass auf einzelbetrieblicher Ebene z.T. Kundenverflechtungen bestehen, die über das Marktgebiet hinausgehen. Dies gilt insbesondere für stark spezialisierte Anbieter wie das Möbelhaus Keilbach.

5.2 Kaufkraftbindung

In der Gegenüberstellung des Umsatzes der ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Kaufkraft in der Gemeinde Ketsch ergibt sich insgesamt eine Handelszentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. 68 %. Für den Bereich Nichtlebensmittel beträgt die Zentralitätskennziffer ca. 42 %; für den Einzelhandel insgesamt ca. 51 %.

„Die Zentralitätswerte machen die überwiegend lokale Versorgungsfunktion der Gemeinde Ketsch deutlich. Lediglich einzelne Betriebe (z.B. Möbel Keilbach, Angelsport Faulhaber) können aufgrund ihres Sortiments auch in gewissem Umfang Kaufkraft aus dem näheren Umland abschöpfen.“ (GMA, März 2012, S. 35).

Die Kaufkraftbindungsquote als Quotient von Kaufkraft und Umsatz mit Kunden aus Ketsch (somit ohne Umsatz von Kunden von außerhalb) liegt laut GMA noch unterhalb des Zentralitätswerts. „Mit einer Kaufkraftbindungsquote von ca. 60 % im Nahrungs- und Genussmittelbereich bewegt sich diese auf deutlich unterdurchschnittlichem Niveau. Ca. 40 % der Kaufkraft der Ketscher Bevölkerung fließen demnach nach außen. Eine höhere Kaufkraftbindung wird v.a. aus folgenden Gründen nicht erreicht:

- Mit drei Lebensmittelmärkten hat Ketsch nur ein unterdurchschnittliches Angebot
- Es existiert kein moderner Verbundstandort, der den Kunden einen umfassenden Versorgungseinkauf an einem Standortbereich ermöglicht.
- In den Nachbarstädten existieren hingegen attraktive Verbundstandorte; z.B. in Hockenheim („Hockenheim-Center, u.a. mit Real [*mittlerweile Globus*] und Aldi) und Schwetzingen (Bereich Ketscher Landstraße mit Aldi, Lidl, dm, italienischer Supermarkt). Diese sind zudem von Ketsch aus verkehrlich gut erreichbar.“ (GMA, März 2012, S. 35/36)

5.3 Entwicklungspotenziale

Abgeleitet aus der geringen Kaufkraftbindungsquote sieht die GMA im Lebensmittelbereich ein Entwicklungspotenzial, welches zur Sicherung der Nahversorgung und zur Reduzierung der Kaufkraftabflüsse umgesetzt werden sollte. Ohne Berücksichtigung der Lebensmittelrandsortimente wird eine zusätzliche Fläche von 1.500 – 1.600 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel für möglich und erforderlich erachtet.

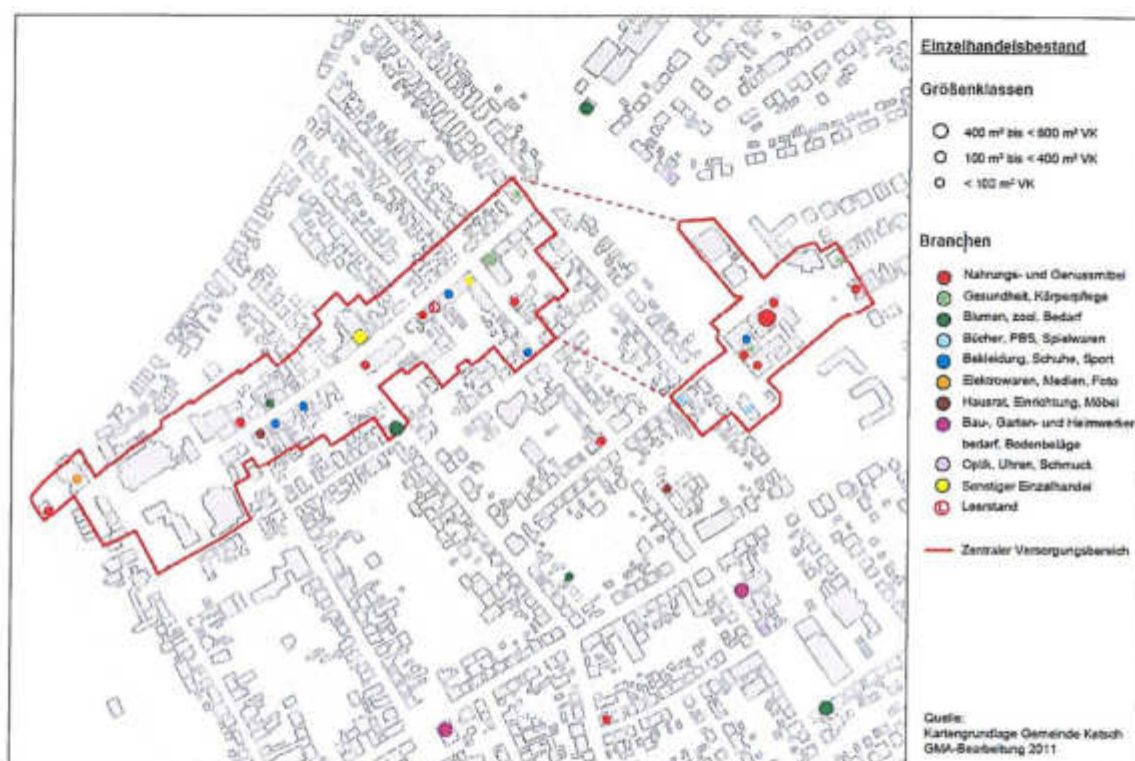
5.4 Standortkonzept

Zentraler Versorgungsbereich

Der zentrale Versorgungsbereich wird im Einzelhandelskonzept aufbauend auf der bestehenden Angebotssituation im Einzelhandel unter Berücksichtigung sonstiger Nutzungen aus dem Freizeit- und Dienstleistungsbereich, öffentliche und

gastronomische Einrichtungen, der Verkehrssituation und städtebaulicher Gegebenheiten abgegrenzt.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Ketsch, ist jedoch zweigeteilt. Er umfasst im Wesentlichen den westlichen Bereich der Schwetzingener Straße sowie den östlich anschließenden Bereich am Marktplatz (Bahnhofsanlage/Gassenäcker).



Zentraler Versorgungsbereich (aus GMA, März 2012, S. 46)

Sonstige nahversorgungsrelevante Standorte

Aufgrund fehlender Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich kann das dargestellte Entwicklungspotenzial im Bereich der Lebensmittelversorgung dort nicht gedeckt werden. Daher wurde im Einzelhandelskonzept ein geeigneter Ersatzstandort auf Grundlage einer Prüfung potenziell denkbarer Ansiedlungsflächen ermittelt.

Als geeignet zeigt sich nur ein Standort westlich der Hockenheimer Landstraße unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Vorgeschlagen wird dort ein Verbundstandort mit Lebensmitteldiscounter und Supermarkt, wobei angesichts des eingeschränkten Entwicklungspotenzials für mindestens einen der beiden Betriebe eine Standortverlagerung innerhalb von Ketsch erforderlich wird. Vorgeschlagen wird insbesondere eine Verlagerung des bestehenden REWE-Marktes, dessen derzeitiger dezentraler Standort als suboptimal bewertet

wird.

Voraussetzung für die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandortes ist eine vertragliche Absicherung des Fortbestands des bestehenden innerörtlichen Marktes sowie eine abschließende Aufgabe einer Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am alten Standort eines zu verlagernden Betriebes.

Übriges Gemeindegebiet

Für das übrige Gemeindegebiet gibt das Einzelhandelskonzept die klare Empfehlung, zum Schutz der Ortsmitte außerhalb des vorgesehenen zusätzlichen Sondergebietes westlich der Hockenheimer Straße keine weiteren Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen. In den Gewerbegebieten wird zudem empfohlen, den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente baurechtlich abzusichern.

6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

6.1 Naturschutz

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

6.2 Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

7. Derzeitiger Zustand des Planungsgebietes

7.1 Nutzung

Die geplanten Bauflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, wobei es sich um Stilllegungsflächen handelt, die sich aktuell als Wirtschaftswiese darstellen. Eine kleine Teilfläche im Norden wird als Kleingarten (Grabeland) bewirtschaftet.

7.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet besteht zum überwiegenden Teil aus magerem, extensiv genutztem Grünland. Dieses Grünland ist als landwirtschaftliche Stilllegungsfläche entstanden; nach Auslaufen der Stilllegung ist von einer Wiederaufnahme der ursprünglichen ackerbaulichen Nutzung auszugehen. In der südwestlichen Ecke befindet sich an der Hangkante zum Tiefgestade ein strukturreiches Gebüsch, im nordwestlichen Randbereich eine seit längerer Zeit brach liegende Gartenparzelle

mit hohem Gehölzanteil. Am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets steht ein Bildstock innerhalb einer Baumgruppe. Im Süden des Untersuchungsgebiets verläuft die Straße "Am Weidenstück", an der ein Parkplatz liegt.

Insgesamt bietet das Planungsgebiet derzeit nur bedingt hochwertige Lebensräume. Allerdings ist die Fläche Teil eines Mosaiks aus unterschiedlichen Biotopstrukturen, das insgesamt auch für anspruchsvollere Arten der Kulturlandschaft von Bedeutung ist.

7.3 Erschließung

• **Kfz-Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Ketsch – Hockenheim in Form eines zusätzlichen Anschlussastes an den bestehenden Kreisverkehrsplatz.

Die Gemeindeverbindungsstraße stellt über den Knoten Talhaus die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz her (L 722, B 36, A 6, A 61).

Der Ausbauzustand der Gemeindeverbindungsstraße erlaubt eine Aufnahme des durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein erheblicher Teil des Verkehrs zum geplanten Vollsortimentmarkt bereits bislang den bestehenden Kreisverkehrsplatz tangiert. Auch ein erheblicher Teil der Einkaufsbeziehungen Richtung Hockenheim, die durch die Neuansiedlung von ALDI wieder nach Ketsch zurückgeholt werden sollen, nutzt bereits heute die Gemeindeverbindungsstraße.

Die genaue Planung der Ergänzung des bestehenden Kreisverkehrsplatzes um einen vierten Ast bleibt späteren, konkretisierenden Planungsphasen vorbehalten.

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft der nicht als eigenes Flurstück ausgewiesene und ansonsten auch nicht rechtlich gesicherte Wirtschaftsweg „Am Weidenstück“, der eine Verbindung von der Hockheimer Straße Richtung Tiefgestade bzw. Richtung Naturfreundehaus verläuft. Dieser Weg ist verkehrlich nicht notwendig und kann daher im Zuge der Planung – zumindest für den landwirtschaftlichen Verkehr – entfallen.

• **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planungsgebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien 710 und 717, die in der Regel tags im 30-Minuten-Takt verkehren. Die Buslinien bieten Verbindungen Richtung Hockenheim, Heidelberg, Speyer und Mannheim, aber auch in die Wohnbereiche von Ketsch.



Haltestellen im Umfeld des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist damit sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Radverkehr**

Parallel der Hockenheimer Straße verläuft außerorts die überörtliche Radwegeverbindung von Ketsch nach Hockenheim mit Abzweigung Richtung Speyer. Der Oftersheimer Heuweg dient als Verbindung Richtung Oftersheim.

Innerorts endet der bestehende Radweg am Abzweig Kreuzwiesenstraße. Die Fortführung in die Ortslage ist jedoch als Tempo-30-Zone ausgewiesen und weist dementsprechend für Radfahrer ausreichend sichere Verkehrsverhältnisse auf.

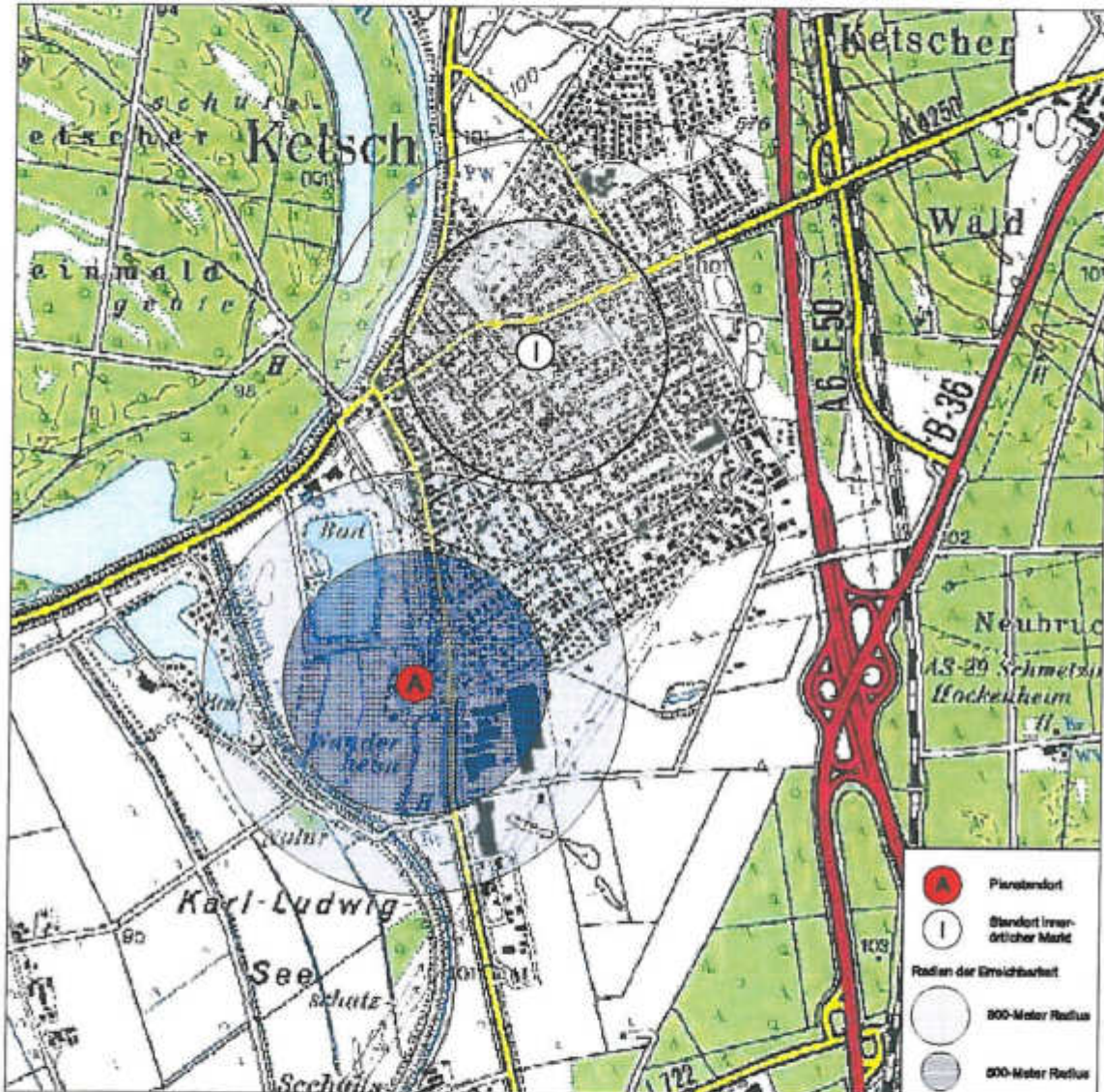
Das Planungsgebiet ist damit für Radfahrer gut bis sehr gut erreichbar.

- **Fußgänger**

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Wohnbebauung von Ketsch. Bei Zugrundelegung einer angemessenen fußläufigen Erreichbarkeit bis zu einer Luftlinienentfernung von 500 m bzw. 800 m kann nur ein Teil der Wohnlagen Ketschs abgedeckt werden.

Aus der folgenden Grafik wird deutlich, dass sich die fußläufigen Einzugsbereiche des zu erhaltenden innerörtlichen Marktes und des geplanten Standortes am südlichen Ortsrand nur geringfügig überschneiden. Mit beiden Marktstandorten kann jedoch eine weitgehende Abdeckung der Ortslage von Ketsch erreicht wer-

den.



Fußläufiger Einzugsbereich bei 500 m und 800 m Radius

I: zu erhaltender innerörtlicher Markt

A: Planstandort

7.4 Immissionsschutz

In Hinblick auf den Immissionsschutz ist die nördlich und nordöstlich angrenzende Wohnbebauung relevant.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms ergeben sich die Schutzwürdigkeiten aus der

Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechend der gegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebietsart bzw. der Eigenart eines Gebiets. Dabei ist entsprechend der TA Lärm, Abschnitt 6.7, zu berücksichtigen, dass sich die Wohnbebauung an der Hockenheimer Straße bereits heute in einer Gemengelagesituation zu Gewerbebetrieben befindet. Aufgrund der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit, die für die Nutzungen im Umfeld zulässigen Immissionen auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen.

Anwesen	Geringste Entfernung zum Planungsgebiet	Schutzwürdigkeit gemäß TA Lärm	Immissionsrichtwert tags	Immissionsrichtwert nachts
Sandgrubenweg 14	32 m	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Sandgrubenweg 16	15 m	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Sandgrubenweg 18	3 m	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Am Bruchrain 2 - 10	55 m	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Hockenheimer Straße 110	10 m	Außenbereich (entsprechend Mischgebiet)	60 dB(A)	45 dB(A)
Hockenheimer Straße 155	30 m	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Hockenheimer Straße 157	40 m	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Kleingartenanlage		Außenbereich (entsprechend Mischgebiet)	60 dB(A)	---*
Naturfreundehaus		Außenbereich (entsprechend Mischgebiet)	60 dB(A)	45 dB(A)

* Die Schutzbedürftigkeit der Kleingartensiedlung ist mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes vergleichbar. Bei Kleingartensiedlungen wird auch im Nachtzeitraum der geltende Immissionsrichtwert eines Mischgebietes im Tagzeitraum der Beurteilung zu Grunde gelegt.

Gegenüber diesen schützenswerten Nutzungen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die vom bestehenden Gewerbegebiet „Oftersheimer Heuweg“, aber auch vom Schützenverein ausgeht, einzuhalten.

Verkehrslärm

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens in den Zufahrtsstraßen (insbesondere Hockenheimer Straße und Karlsruher Straße) im Vergleich zur bestehenden Situation zu rechnen. Dadurch wird es entlang dieser ohnehin belasteten Straßen zu einer weiteren Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen.

Maßgebend ist daher die Fragestellung, ob die zusätzliche Verkehrsbelastung zugleich zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führt. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist gemäß TA Lärm, aber auch der Verkehrslärmschutzverordnung, ab einer Erhöhung der Immissionspegel um 3 dB(A) gegeben. Eine Erhöhung der Immissionspegel um 3 dB(A) tritt ein, wenn sich eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens ergibt.

Aufgrund der örtlichen Situation besteht eine sinnvolle LKW-Zufahrt nur aus südlicher Richtung. Für die angebauten Straßen ergibt sich somit eine Erhöhung vorrangig durch zusätzlichen PKW-Verkehr, wobei zu berücksichtigen ist, dass ein Teil des künftigen Verkehrsaufkommens des Planungsgebietes bislang den bestehenden REWE-Standort an der Anhalter Straße angefahren hat und ein anderer Teil bislang Richtung Hockenheim (Globus, ALDI) orientiert war.

Im Ergebnis ist angesichts der zu erwartenden Verkehrserzeugung aus dem Planungsgebiet, der bestehenden Verkehrsbelastung der betroffenen Straßen sowie der zu erwartenden Verkehrsverlagerungen davon auszugehen, dass die Verkehrslärmimmissionen sich in Folge der Planung nicht in relevanter Weise erhöhen werden und dass durch die Planung keine Ansprüche auf Schallschutz neu ausgelöst werden.

7.5 Bodenschutz

Im Rahmen der Planung wurde zur geotechnischen/umwelttechnischen Bewertung eine orientierende Standortuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann (IBU, Dezember 2010) durchgeführt.

Gemäß diesem Gutachten liegen entsprechend der ermittelten Bodenabfolge sowie im Ergebnis der sensorischen Prüfungen keine Befunde vor, die auf relevante anthropogene Einflüsse oder daraus abzuleitende, schädliche Bodenveränderungen deuten. Nach derzeitigem Sachstand liegen keine Erkenntnisse vor, die Schadstoffeinwirkungen erwarten lassen. Die allenfalls extensive Nutzung als Wiesenbrachfläche bzw. die erkennbaren Gartennutzungen (Flurstück 337) bestätigen sich.

Vorhandene Auffüllungen bzw. Bodenumlagerungen – hauptsächlich im westlichen Abschnitt der Flurstücke 339 + 340 – beschränken sich auf die Handhabung natürlicher Bodensubstrate aus dem Umfeld. Dies wird auch für den nicht zugänglichen Geländebereich des Flurstücks 340 abgeschätzt.

In Bezug auf die Bewertungskriterien entsprechend BBodSchG bzw. BBodSchV und landesspezifischer Bewertungsvorgaben besteht somit laut IBU, Dezember 2010, keine Notwendigkeit einer nutzungs- und schutzgutbezogenen Gefahrenbewertung. Es besteht insgesamt kein Handlungsbedarf im Sinne von erforderlichen Dekontaminationsmaßnahmen oder Beschränkungsmaßnahmen. Die erfassten Flächen können nach derzeitigem Sach-/Kenntnisstand als „unbelastet“ eingestuft werden.

7.6 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befindet sich westlich der Hockenheimer Straße ein von Bäumen umstandenes Feldkreuz. Dieses Feldkreuz ist grundsätzlich erhaltungswürdig, kann jedoch bei Bedarf auch innerhalb des näheren Umfeldes umgesetzt werden.

Da nicht auszuschließen war, dass das Wegekreuz dem Denkmalrecht unterliegt. Erfolgte eine gesonderte Abstimmung mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe. Mit Schreiben vom 02.10.2013 wurde folgendes mitgeteilt: „Nach Rücksprache mit der Inventarisierung erfüllt das Wegekreuz nicht die Kriterien eines Kulturdenkmals. Von Seiten des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege werden daher keine Bedenken gegen eine Versetzung des Wegekreuzes hervorgebracht.“

8. Artenschutz

Aufgrund der derzeitigen Habitatausstattung des Planungsgebiets, die brach liegende Acker- und Gartengrundstücke geprägt wird, ist von Vorkommen mehrerer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen auszugehen.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der ar-

tenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde daher die Spang. Fischer. Natzschka. GmbH, Walldorf, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie beauftragt (SFN, November 2013). Aufgabe der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie war es, zu prüfen

- welche Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und welche europäischen Vogelarten im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen,
- ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, sowie
- bei Bedarf, die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG darzustellen.

Bei der Ermittlung des Eintretens der Schädigungs- und Störungsverbote werden konfliktvermeidende und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt. Als erforderliche Maßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Gutachten benannt (vgl. auch Kapitel 8.5.1 im Umweltbericht):

- Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Durchführung von Rodungsarbeiten
Die zur Erschließung erforderlichen Rodungsarbeiten werden im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvogelarten des Untersuchungsgebiets. Die Bauzeitenbeschränkung ergibt sich unmittelbar aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben erfolgt für die einzelnen potenziell betroffenen Artengruppen:

Fledermäuse

Vorkommen streng geschützter Fledermaus- Arten im Untersuchungsgebiet sind laut artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsstudie (SFN, November 2013) aufgrund ihrer Verbreitung in Baden-Württemberg und / oder der artspezifischen Habitatsprüche auszuschließen. Im Rahmen der Geländebegehungen zur Erfassung des Brutvogel- und Zauneidechsenbestands wurden für baumbewohnende Arten keine geeigneten Quartiermöglichkeiten, wie Specht- und Fäulnishöhlen, Astbrüche,

Stammspalten, abstehende Rindenteile etc. fest-gestellt. Auch für gebäudebe-
wohnende Arten sind keine geeigneten Strukturen vorhanden

Zauneidechse

Die Erfassung der Zauneidechsen erfolgte im Rahmen von sechs Begehungen zu
sieben Geländeterminen, welche im Zeitraum vom 08.05.2012 und dem
29.08.2012 unter günstigen Witterungsbedingungen (heiter, windstill und nieder-
schlagsfrei) durchgeführt wurden. Im Verlauf der Bestandserfassung wurden 8
adulte Zauneidechsen kartiert. Darauf aufbauend ist laut SFN (November 2013)
von einem Gesamtbestand von 16 adulten Tieren auszugehen.

Als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet sind laut SFN „in erster Linie die
Randbereiche des Untersuchungsgebiets, wo Gebüsche und Brombeerhecken
Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der Boden ist im gesamten Gebiet überwiegend
sandig und stellt ein geeignetes Substrat für die Eiablage sowie für Sonnplätze
dar. Die Wiesenfläche im Zentrum des Untersuchungsgebiets wird von der Zau-
neidechse nicht oder in nur sehr geringem Ausmaß genutzt. Hier gibt es zu weni-
ge Versteckmöglichkeiten, die Schutz vor Freßfeinden und Schattenplätze bieten,
die die Tiere während der Mittagshitze aufsuchen könnten. Vermutlich liegen die
Schwerpunkte des lokalen Bestands der Zauneidechse außerhalb des Untersu-
chungsgebiets und die festgestellten Individuen sind nur ein kleiner Teil dieses
Bestands. Vor allem westlich und nördlich, direkt an das Untersuchungsgebiet an-
grenzend, befinden sich geeignete Habitate für die Zauneidechse. Die trotz der
geeigneten Habitatstrukturen im Randbereich insgesamt geringe Anzahl an nach-
gewiesenen Individuen ist auf die starke Frequentierung der Fläche durch Katzen
aus den angrenzenden Wohngebieten und durch Spaziergänger mit Hunden zu-
rückzuführen.“ (SFN, November 2013).

Durch die Erschließung und Bebauung kommt es zum Verlust von Fortpflanzungs-
und Ruhestätten der Zauneidechse. Ein vorhabenbedingtes Töten oder Verletzen
von Zauneidechsen muss zudem durch das Abfangen und Umsiedeln der be-
troffenen Tiere im Vorfeld der Erschließung und Bebauung verhindert werden. Es
wird somit eine Umsiedlung der Eidechsen im Vorfeld der Erschließung und Be-
bauung erforderlich.

Hierzu wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine im räumlichen Zusam-
menhang mit dem Vorhabenbereich stehende Ersatzfläche zwischen dem Gelän-
de des Schützenvereins und der Alten Deponie, die planungsrechtlich durch den
Bebauungsplan „Fünfvierteläcker“ gesichert wurde, durch die Herstellung geeig-
neter Habitatstrukturen (insbesondere von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) als Le-
bensraum für die Zauneidechse aufgewertet. Für die im Bebauungsplangebiet
„Fünfvierteläcker“ vorkommenden Eidechsen ist eine Umsiedlung in den Bereich
der „Alten Deponie“ vorgesehen; die nördlich angrenzende anzulegende Wiesen-
fläche steht daher für die Ansiedlung von Eidechsen aus anderen Planungsgebie-
ten zur Verfügung.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Aufwertung einer Ersatzfläche im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenbereich sowie Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen auf diese Ersatzfläche) gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit vermieden.

Vogelarten

Im Verlauf der Bestandserhebung wurden insgesamt 31 Vogelarten im Untersuchungsgebiet registriert. Für 11 Arten liegen Beobachtungen vor, die eine Einstufung als Brutvogel rechtfertigen. Nähere Angaben zum Artenbestand sind im Umweltbericht, Kapitel 13.3.1 dargestellt.

Durch die Erschließung und Bebauung kommt es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Vogelarten. Ein vorhabenbedingtes Töten oder Verletzen von Individuen der unterschiedlichen Vogelarten ist unter Berücksichtigung des natürlichen Fluchtverhaltens der Vögel jedoch auszuschließen, wenn die erforderlichen Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dann ist auch ein Zerstören, Beschädigen und Entnehmen von Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) auszuschließen.

Für jede der betroffenen Vogelarten wurde geklärt, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ergebnis der Prüfung ist, dass für alle Vogelarten ein ausreichendes Angebot an geeigneten unbesetzten Habitaten innerhalb der verbleibenden und neu anzulegenden Grünflächen im Planungsgebiet sowie insbesondere in den unmittelbar angrenzenden Bereichen gegeben ist. Ein Ausweichen ist somit möglich. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit laut artenschutz-rechtlichem Gutachten nicht ausgelöst.

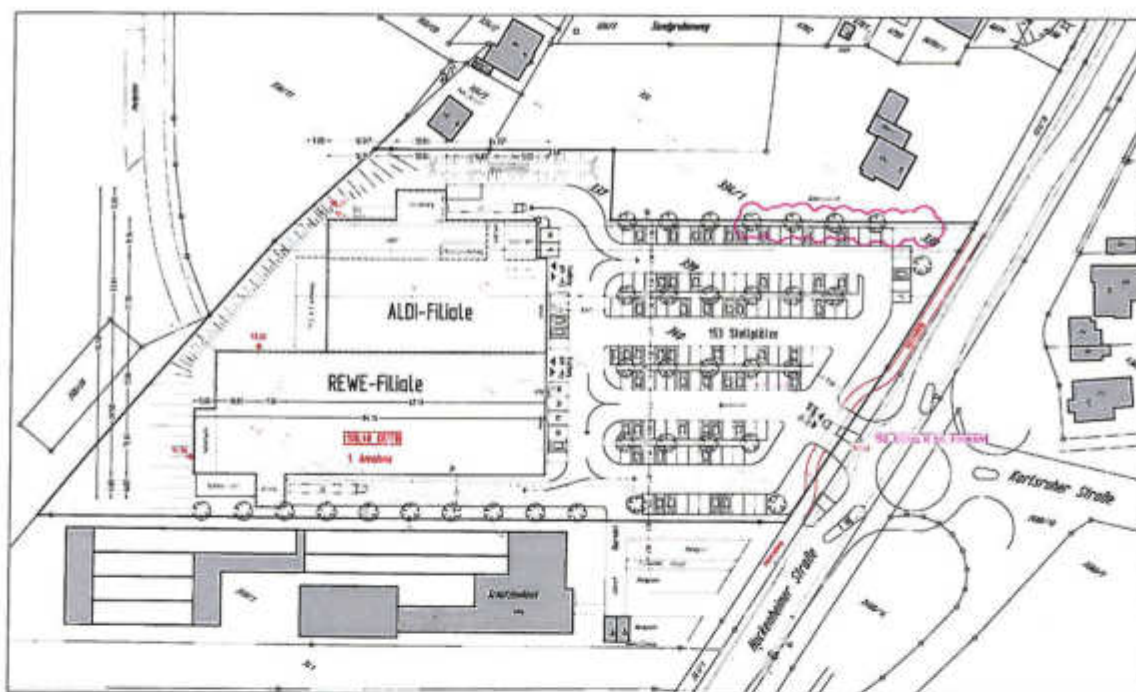
9. Planung

9.1 Konkrete bauliche Konzeption

Seitens des künftigen Bauherrn ist westlich der Hockenheimer Straße die Errichtung eines Vollsortiment- und eines Discountmarktes mit vorgelagerter, gemeinsamer Stellplatzanlage mit ca. 150 Stellplätzen geplant. Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 13.570 m²

Folgende weiteren wesentlichen Daten sind für das Projekt relevant:

	Geschossfläche	Verkaufsfläche
Vollsortiment-Markt	ca. 2.500 m ²	1.750 m ²
Discount-Markt	ca. 1.900 m ²	1.100 m ²

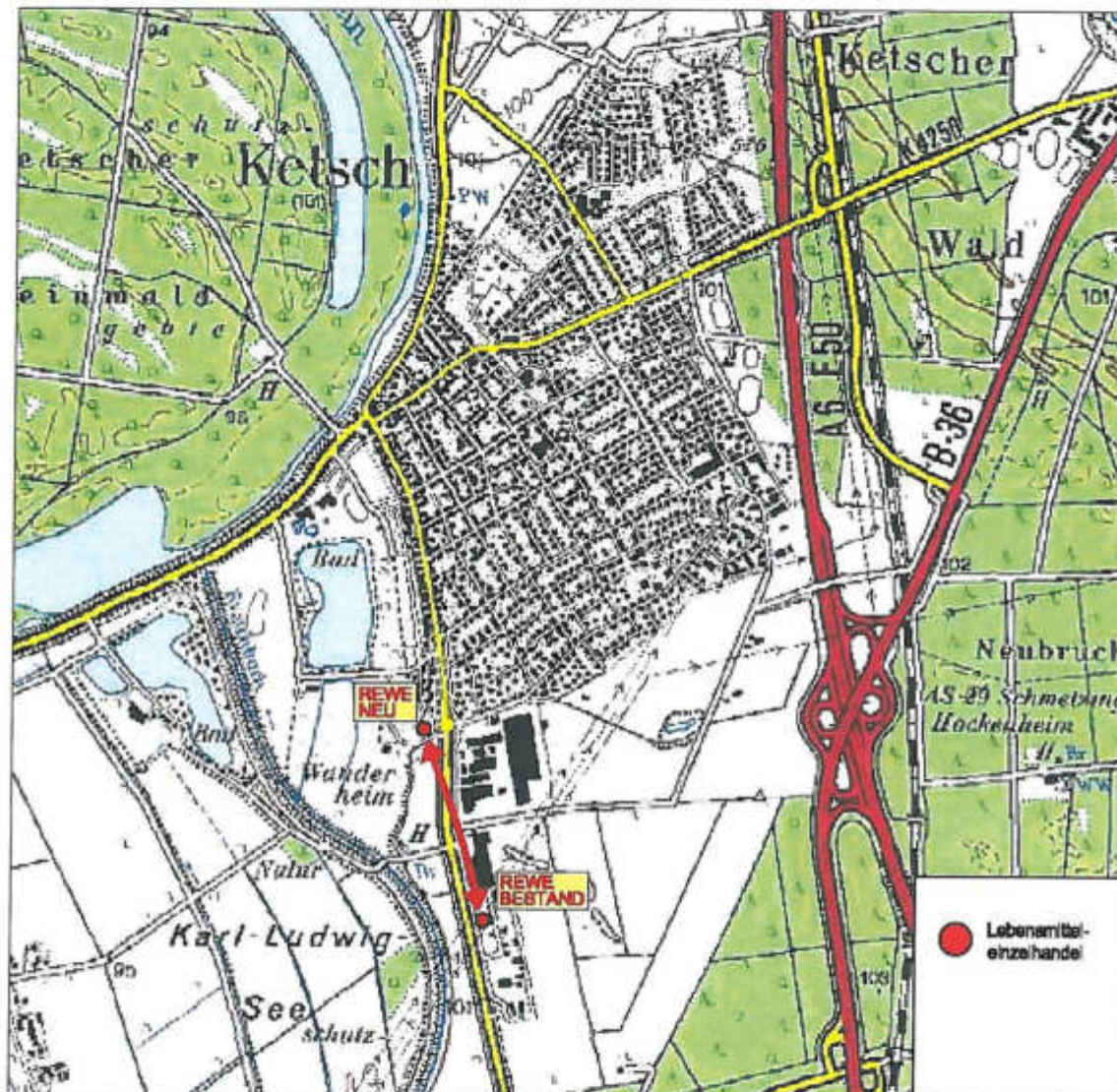


Bebauungskonzeption des Vorhabenträgers

Die Verkehrserschließung erfolgt durch Ergänzung des bestehenden Kreisverkehrsplatzes Hockenheimer Straße/Karlsruher Straße um einen vierten Anschlussast.

Beim Vollsortiment-Markt handelt es sich um eine Filiale der Fa. REWE, wobei eine räumliche Verlagerung des bisherigen Marktes aus der Anhalter Straße 11 vorgesehen ist. Dieser Markt, der bislang eine Verkaufsfläche von 1.350 m² aufweist, rückt mit der Verlagerung ca. 750 m näher an die Ortslage von Ketsch her-

an.



Verlagerung des REWE-Marktes in Bezug auf die Gesamtgemeinde

9.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen des Nahversorgungskonzepts der Gemeinde grundsätzlich mit ergänzenden vertraglichen Regelungen in Einklang gebracht werden kann, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“. Zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen wird neben der planungsrechtlichen Absicherung durch den Bebauungsplan auch ein ergänzender städtebaulicher Vertrag erforderlich (vgl. Kapitel 10).

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ werden zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern die festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ_{Sortiment}) eingehalten werden. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an.
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsfläche sowie die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen werden auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde und der in Kapitel 10 dargelegten Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf raumordnerische und städtebauliche Vorgaben und Zielsetzungen festgesetzt. Die Abgrenzung der nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente erfolgt dabei entsprechend der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch (GMA, März 2012) enthaltenen Liste. Zur Begründung wird dieser Liste wird auf das Einzelhandelskonzept verwiesen.

Insgesamt wird für den Vollsortiment-Markt eine Verkaufsflächenzahl von 0,131 (rechnerisch somit maximal 1.762 m² Verkaufsfläche) und den Discount-Markt von 0,082 (rechnerisch somit maximal 1.103 m² Verkaufsfläche) festgesetzt.

Die insgesamt maximal zulässige Verkaufsflächenzahl ist jedoch sortimentsbezogen differenziert, da ein wesentliches Planungsziel eine Sicherung der Nahversorgung bei gleichzeitiger Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortszentrum ist. Für die Sicherung und Aufwertung des Einzelhandels im Ortskern von Ketsch können grundsätzlich weitere Angebote des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Zeitungen/Zeitschriften) einen Beitrag leisten. Grundvoraussetzung für die Ansiedlung solcher Betriebe und damit einer Frequenzsteigerung im Ortskernbereich ist jedoch einerseits die wirtschaftlichen Tragfähigkeit und andererseits die Sicherstellung eines wirtschaftlich und städtebaulich attraktiven Standortumfeldes.

Zur Wahrung der Entwicklungspotenziale für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe auch für Nicht-Lebensmittelsortimente im Ortszentrum erfolgt daher eine Beschränkung der Verkaufsflächen für die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden zentrenrelevante Sortimente.

Für den geplanten Vollsortiment-Markt wird die im bestehenden Standort in der Anhalter Straße vorhandene Verkaufsfläche für alle sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (außer Lebensmittel) von 218 m² zugrunde gelegt und daher eine sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl von 0,0162 festgesetzt. Eine Ausweitung der Randsortimente wird somit zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf den Ortskern nicht zugelassen. Für den Discount-Markt erfolgt unter Berücksichtigung der üblichen Verkaufsflächenaufteilung dieser Märkte eine Begrenzung auf eine gleich große Fläche wie beim Vollsortiment-Markt.

Nicht-zentrenrelevante Artikel werden regulär nicht angeboten und wenn dann nur im Rahmen von Aktionswaren auf Kosten der Verkaufsfläche zentrenrelevanter

Non-Food-Artikel. Zugelassen wird für beide Märkte je eine maximal zulässige Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente von ca. 70 m² (maximal zulässige Verkaufsflächenzahl = 0,005). Da die Obergrenze der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche fixiert ist, können nicht-zentrenrelevante Sortimente nur durch Verzicht in anderen Sortimentsbereichen angeboten werden.

Für nahversorgungsrelevante Sortimente besteht kein grundlegender Einschränkungsbedarf über die Gesamtverkaufsfläche hinaus. Unter Berücksichtigung der regelmäßig in jedem Markt angebotenen Randsortimente erfolgt daher nur eine Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf ca. 90 % der Verkaufsfläche. Die Summe der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen überschreitet die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche. Eine Ausschöpfung einzelner sortimentsbezogener Verkaufsflächenzahlen bedingt daher eine Begrenzung für andere Sortimente.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Ein gesonderter Ausschluss von städtebaulich in diesem Standort unerwünschten Nutzungen (z.B. betriebsbezogene Wohnungen, Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist der für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO vorgesehene Maximalwert der Grundflächenzahl mit 0,8 ausgeschöpft. Dies ist angesichts der geplanten Nutzung erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet jedoch auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Sie gibt somit die maximal zulässige Versiegelung abschließend an.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die festgesetzten privaten Grün- und Verkehrsflächen als Teil des Baugrundstücks im Sinne von § § 19 Abs. 3 BauGB mit zu rechnen sind.

Die maximale Größe der Hochbauten wird ergänzend zur Grundflächenzahl durch die parallele Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche von 4.400 m² begrenzt. Eine weitere Einschränkung der maximal möglichen Gebäudegröße ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Um ein überdimensionierte Bauwerk am südlichen Ortsrand zu verhindern, werden Trauf- und Firsthöhen sowie eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Als Anreiz für die Umsetzung einer Dachflächenbegrünung wird geregelt, dass extensiv begrünte Dachflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur mit der Hälfte der Fläche anzurechnen sind.

9.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkret geplanten Bebauung auf den westlichen Teil des Grundstücks konzentriert. Mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine missbräuchliche Doppelnutzung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Verkaufsfläche) bzw. zum Maß der baulichen Nutzung (Geschoßfläche) verhindert.

9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen werden im gesamten Sondergebiet zugelassen und sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Erforderlichkeit für einen Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nicht gesehen. Eine eigenständige Satzung über Örtliche Bauvorschriften wird daher nicht aufgestellt.

9.7 Immissionsschutz

Das Baugesetzbuch gibt einer Gemeinde die Möglichkeit, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltweirwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zugleich können jedoch nur Festsetzungen getroffen werden, die städtebaulich erforderlich sind.

Als städtebaulich erforderlich kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten betrachtet werden. Diese Zielvorgaben können jedoch mangels geeigneter Rechtsgrundlage nicht eigenständig festgesetzt werden.

Bei einer gewerblichen Anlage können die zur Erreichung der Immissionsrichtwerte erforderlichen baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen nur in Bezug auf die konkrete Anlage festgelegt werden. Die Festlegung auf bestimmte baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist daher im Regelfall nicht möglich und zudem auch aufgrund des sich wandelnden Stands der Technik nicht sachgerecht.

In Bezug auf Schall besteht die Möglichkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten auf Grundlage eines Geräuschkontingentierungskonzepts nach DIN 45691. Im vorliegenden Fall ist ein solches Konzept jedoch nicht sinnvoll, da nur ein Betrieb neu zugelassen werden soll und zugleich im Umfeld bereits eine Vor-

belastung vorhanden ist, von der anzunehmen ist, dass sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits ausschöpft.

Für Vorhaben im Planungsgebiet ist daher – auch unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan – im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass es zu keinen unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann.

Gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen im Einzelgenehmigungsverfahren gewährleistet wird.

Mit der Anwendung der TA Lärm, der TA Luft, der Geruchsmissionsschutzrichtlinie, der verschiedenen Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der sonstigen maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke im Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die zuständigen Behörden sichergestellt werden, dass an allen relevanten Immissionspunkten ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können und somit die künftigen Nutzungen mit den im Umfeld bereits bestehenden Nutzungen verträglich ausgestaltet sind.

Ungeachtet der allgemeinen Überlegungen zum Immissionsschutz sieht die Gemeinde jedoch aus städtebaulichen Gründen die Erforderlichkeit für die Festsetzung eines Lärmschutzes für einen Teil der nördlichen Plangebietsgrenze Richtung Sandgrubenweg. Damit soll neben einem Lärmschutz auch ein Sichtschutz erreicht werden. Zugleich soll die Option auf eine künftige bauliche Nutzung der bislang nicht überplanten Grundstücksflächen zwischen dem Planungsgebiet und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ offen gehalten werden. Festgesetzt wird daher im westlichen Teilabschnitt der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Lärmschutz mit einer Höhe von mindestens 3 m über Oberkante der südlich anschließenden privater Verkehrsfläche. Im östlichen Teilabschnitt der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches beträgt die Mindesthöhe 1,20 m. Ob dieser Lärmschutz als Wand, als Wall, oder als Wall-Wand-Kombination ausgeführt wird, ist städtebaulich nicht maßgebend und wird daher offen gelassen.

9.8 Verkehr

9.8.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Ketsch – Hockenheim in Form eines zusätzlichen Anschlussastes an den bestehenden Kreisverkehrsplatz. Der Kreisverkehrsplatz weist einen Durchmesser von ca. 28 m auf und ist von der Geometrie für die Aufnahme eines 4. Astes geeignet.

Angesichts der Verkehrsbelastung der Hockenheimer Straße und der Karlsruher Straße ist auch bei Anbindung des geplanten Vorhabens eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes gewährleistet.

Der Ausbauzustand der Gemeindeverbindungsstraße erlaubt eine Aufnahme des durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein erheblicher Teil des Verkehrs zum geplanten Vollsortimentmarkt bereits bislang den bestehenden Kreisverkehrsplatz tangiert. Auch ein erheblicher Teil der Einkaufsbeziehungen Richtung Hockenheim, die durch die Neuansiedlung von ALDI wieder nach Ketsch zurückgeholt werden sollen, nutzt bereits heute die Gemeindeverbindungsstraße.

Für die Anbindung des geplanten Vorhabens wird im Bereich des Kreisenschlusses eine Verlagerung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Hockenheimer Straße erforderlich. Der Weg wird daher um ca. 4 m nach Westen verschoben. In diesem Zusammenhang wird auch eine Verlagerung des bestehenden Feldkreuzes erforderlich.

Die genaue Planung der Ergänzung des bestehenden Kreisverkehrsplatzes um einen vierten Ast bleibt späteren, konkretisierenden Planungsphasen vorbehalten.

9.8.2 Verkehrsaufkommen

Die Größenordnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann nur abgeschätzt werden. Einen Anhaltspunkt für die Ermittlung gibt die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2007), nach der die mittlere Zahl der Bewegungen auf einem Parkplatz – differenziert nach Nutzungsarten – ermittelt werden kann.

Nutzungsart	Grundlage der Schätzung	Bezugsgröße	Summe	
			Stundenwert	Tag (Einzelwert * 16 h)
Vollsortiment-Markt	0,1 Bewegungen/h je m ² Verkaufsfläche	1.760 m ² Verkaufsfläche	176 Bewegungen/h	2.816 Bewegungen/ Tag
Discount-Markt	0,17 Bewegungen/h je m ² Verkaufsfläche	1.100 m ² Verkaufsfläche	187 Bewegungen/h	2.992 Bewegungen/ Tag

Durch Synergieeffekte wird die Summe der Einzelverkehrsaufkommen deutlich gemindert. Erfahrungsgemäß ist mit mindestens 30 % Doppelnutzungen zu rechnen. Demnach ergibt sich gerundet ein Verkehrsaufkommen von ca. 4.100 Bewegungen/Tag bzw. von ca. 2.050 Kfz/Tag (Zu- und Abfahrt).

In Bezug auf das öffentliche Straßennetz ist das zu erwartenden Verkehrsaufkommen nur bedingt als Neuverkehr zu werten, da bereits bislang alle Einkaufsfahrten aus Ketsch zum bestehenden Vollsortiment-Markt im Gewerbegebiet Süd den Knotenpunkt Karlsruher Straße/Hockenheimer Straße passieren. Ebenso gilt dies für einen erheblichen Teil der künftigen Kunden des Discount-Marktes, die bislang zum gleichartigen Angebot nach Hockenheim fahren. Für den Vollsortiment-Markt im Gewerbegebiet Süd und den Discount-Markt in Hockenheim sind nur geringe Synergieeffekte anzunehmen (max. 10 % der Kunden nutzen beide Märkte in einer Wegekette). Der Synergieeffekt steigert sich durch den geplanten Koppelstandort auf ca. 30 %.

Der zusätzlich am Knotenpunkt Karlsruher Straße/Hockenheimer Straße zu erwartende Verkehr ist daher wie folgt abzuschätzen:

Nutzungsart	Grundlage der Schätzung	Bezugsgröße	Summe	
			Stundenwert	Tag (Einzelwert * 16 h)
Vollsortiment-Markt - Bestand im Gewerbegebiet Süd	0,1 Bewegungen/h je m ² Verkaufsfläche	Zusätzliche Verkaufsfläche 410 m ²	41 Bewegungen/h	656 Bewegungen/ Tag
Discount-Markt – geplant, davon ca. 50 % Kunden, die bislang <u>nicht</u> das gleichartige Angebot im Gewerbegebiet Hockenheim Talhaus genutzt haben	0,17 Bewegungen/h je m ² Verkaufsfläche	1.100 m ² Verkaufsfläche	187 Bewegungen/h, hier anzusetzen 50 %	2.992 Bewegungen/ Tag, hier anzusetzen 50 %, somit gerundet 1.500 Bewegungen/Tag
Synergieeffekte	Zusätzliche Synergieeffekte: 20 % des gesamten Verkehrsaufkommens			- 1.160 Bewegungen/Tag

Damit ergibt sich, dass am Knotenpunkt Karlsruher Straße/Hockenheimer Straße mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von maximal 1.000 Kfz/Tag zu rechnen ist. Dieses teilt sich zu gleichen Teilen auf die Hockenheimer Straße und die Karlsruher Straße auf.

Ein nächtliches Pkw-Verkehrsaufkommen ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung, die eine Öffnungszeit der Märkte in Zeiten nach 22:00 Uhr praktisch ausschließt, nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 13.6.2).

Bezüglich des Schwerverkehrs ist je Markt mit einem Lkw-Aufkommen von maximal 3 Lkw pro Tag zu rechnen, da bei der Anlieferung unterschieden wird zwischen Frischware, Trockenware und Kühlware. Die Frischware wird täglich angeliefert, Trockenware und Kühlware je nach Bedarf.

9.8.3 Wegeverbindung „Am Weidenstück“

Die bisherige beschränkte Wegeverbindung durch den Wirtschaftsweg „Am Weidenstück“ von der Hockenheimer Straße Richtung Tiefgestade bzw. Richtung Naturfreundehaus wird im Zuge der Planung zu einer Fuß- und Radwegeverbindung zurückgebaut. Der Weg wird außerhalb der eigentlichen Sondergebietsfläche als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 2 m festgesetzt. Innerhalb der Sondergebietsfläche ist eine Verbindung über die geplante Stellplatzanlage gewährleistet.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr entfällt die bisherige Wegeverbindung. Über den Kreuzwiesenweg ist eine angemessene Alternative vorhanden.

Als Zufahrt für das Naturfreundehaus war der Weg bereits bislang ohne Relevanz, da die Durchfahrt durch eine Schranke unterbunden ist. Die Zugänglichkeit des rückwärtigen Bereichs des Naturfreundegebietes wird auf dem Anwesen der Naturfreunde räumlich verlagert neu hergestellt.

9.9 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bezüglich der Darstellung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft sowie die näheren Inhalte der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 9.5.1) verwiesen.

Grundlage der naturschutzrechtlichen Bilanzierungen ist ein Vergleich der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden innerhalb des Planungsgebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Angesichts der GRZ von maximal 0,8 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen.
- Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m² Gehölzfläche ist ergänzend je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Dachflächen bis 20 ° Neigung sind – soweit keine Nutzung durch Anlagen zur Solarenergienutzung erfolgt - zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und

dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

- Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Nur Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Im Umweltbericht (Kapitel 13.6) ist dargelegt, wie durch die vorgesehenen Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft – auf die einzelnen Landschaftspotenziale bezogen, ausgeglichen werden können. Ein vollständiger Ausgleich ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Vielmehr wird eine externe Kompensation erforderlich (vgl. Kapitel 13.5).

Mit Durchführung der vorgesehenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Interesse einer Sicherung und einer weiteren Entwicklung der örtlichen Nahversorgung von Ketsch hingenommen werden.

9.10 Niederschlagswasserableitung

Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes vor Ort versickert werden. Aufgrund der günstigen Untergrundeigenschaften (IBU, April 2013) soll eine dezentrale Versickerung auf der Grundstücksfläche selbst erfolgen. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. Vielmehr genügt die Festsetzung, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer – soweit sie nicht als Brauchwasser verwertet werden – zu versickern sind. Die genaue Ausgestaltung der Versickerung obliegt dem Grundstückseigentümer; die erforderlichen Nachweise und Berechnungen sind im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren parallel zu einem Bauantrag zu erbringen.

Als Voraussetzung für die Versickerung gilt in jedem Falle, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden darf. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.

Zum Schutz vor einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Versickerung des Niederschlagswassers werden zudem Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

10. Maßnahmen zur Sicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Entwicklungsvorgaben

10.1 Sicherung des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs im Ortskern

Zur Sicherung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im zentralen Versorgungsbereich von Ketsch wird der Betreiber des künftigen Vollsortiment-Marktes in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, den bestehenden Lebensmittelmarkt in der Gassenäckerstraße 2 (derzeit „nah und gut“-Markt) im Falle einer Schließung auf die Dauer von mindestens 10 Jahren – gerechnet ab Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung zur Verlagerung des bestehenden REWE-Marktes – selbst weiter zu betreiben oder durch einen Dritten betreiben zu lassen.

Die öffentlich-rechtliche vertragliche Sicherung der Zusage der Fa. REWE ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bruchrain“, da nur so die geforderte Anpassung an die Ziele der Raumordnung gewährleistet werden wird.

10.2 Schutz der sonstigen Einzelhandelsbetriebe im Ortskern

Zum Schutz der sonstigen Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich von Ketsch wird beim geplanten Vollsortiment-Markt die maximal zulässige Verkaufsfläche für Nicht-Lebensmittelsortimente auf den bisherigen Bestand eingefroren, so dass sich beim Vollsortiment-Markt im Ergebnis kein zusätzliches Angebot an Nicht-Lebensmittel-Sortimenten ergeben wird (vgl. Kapitel 9.2).

10.3 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten

Entsprechend der im Vorfeld der Stellung des Zielabweichungsantrages durchgeführten Abstimmungen mit dem Verband Region-Rhein-Neckar und dem Regierungspräsidium hat die Gemeinde die bisherige planungsrechtliche Situation in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten geprüft.

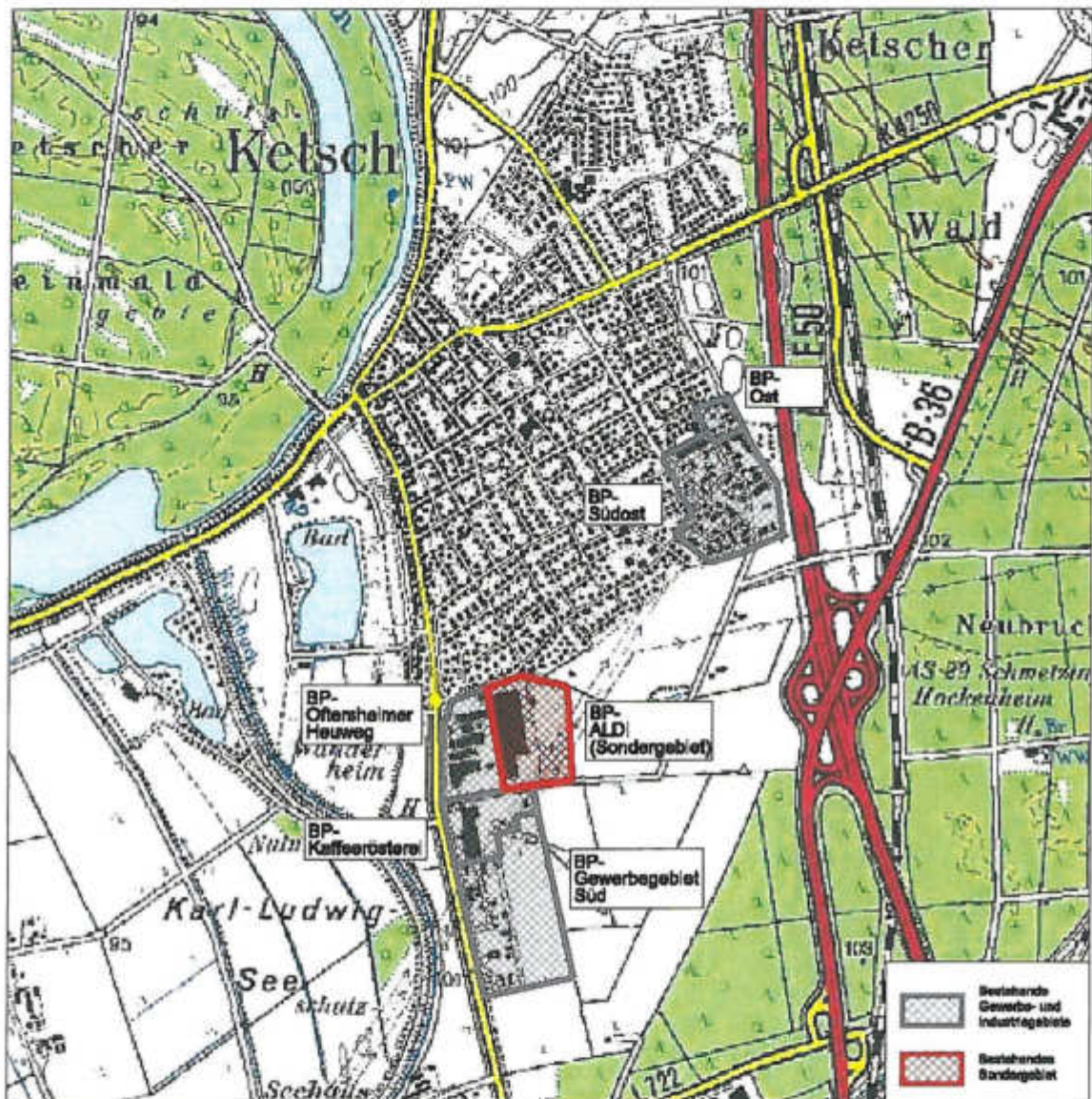
Nur der Bebauungsplan für das ALDI-Zentrallager beinhaltet bislang einen Ausschluss für Einzelhandel (da die Fläche als Sondergebiet mit anderweitiger Zweckbestimmung festgesetzt ist).

Die sonstigen bestehenden Bebauungspläne wiesen bislang keine Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel auf. Die Gewerbegebietsflächen zwischen Karlsruher Straße und Vorpommernstraße sind zudem bislang planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen gewesen.

Da bei der bisherigen planungsrechtlichen Situation Einzelhandelsentwicklungen abweichend von den im Einzelhandelskonzept verankerten gemeindlichen Zielsetzungen möglich gewesen wären und um die Bebauungspläne an die Erfordernis-

se von Raumordnung und Landesplanung anzupassen, wurden die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte für eine Aufstellung bzw. Ergänzung der Bebauungspläne eingeleitet.

Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss	Verfahrensstand	Regelung zum Einzelhandel
Oftersheimer Heuweg (Neuaufstellung)	04.04.2011	Satzungsbeschluss am 25.02.2013	Planungsrechtlicher Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für bestehende Betriebe, maximal zulässige Erweiterung um 5 % der genehmigten Verkaufsfläche; Begrenzung der Randsortimente mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf max. 10 %
Kaffeerösterei (Neuaufstellung)	04.04.2011	Satzungsbeschluss am 19.11.2012	Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig
Gewerbegebiet Süd (3. Änderung)	19.03.2012	rechtskräftig seit 15.05.2015	Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, jedoch planungsrechtlicher Bestandsschutz für bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe (außer Flächen REWE und ALDI (Altstandort)).
Gewerbegebiet Südost (3. Änderung)	15.10.2012	rechtskräftig seit 15.05.2014	Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, jedoch planungsrechtlicher Bestandsschutz für bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe
Ketsch-Ost (14. Änderung)	15.10.2012	rechtskräftig seit 15.05.2014	Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, jedoch planungsrechtlicher Bestandsschutz für bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe



Lage der zu ändernden Bebauungsplangebiete

Weitere Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich mit Regelungserfordernissen in Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen nicht.

10.4 Regelungen zur Nachfolgenutzung des bestehenden Vollsortiment-Marktes

Entsprechend den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes ist die geplante Ansiedlung eines Vollsortiment-Marktes im Planungsgebiet nur dann unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn sichergestellt ist, dass am Standort des bestehenden REWE-Marktes die Einzelhandelsnutzung durch einen Lebensmittelmarkt aufgegeben wird.

Der bestehende Vollsortiment-Markt der Fa. REWE liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“. Dieser Bebauungsplan beinhaltet bislang noch keine Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel, so dass angesichts der Festsetzung als Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Grenzen des § 11 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, den betreffenden Bebauungsplan parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bruchrain“ dahingehend zu ändern, dass für den bisherigen Standort des Vollsortiment-Marktes zumindest Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (außer als Randsortiment bis max. 10 % der Verkaufsfläche) ausgeschlossen wird.

Der Gemeinde ist bewusst, dass ein solcher planungsrechtlicher Ausschluss Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bruchrain“ sein wird, da nur so die geforderte Anpassung an die Ziele der Raumordnung gewährleistet werden wird.

Mit dem planungsrechtlichen Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung verliert die bestehende Baugenehmigung (Genehmigung vom 29.07.1998, genehmigt ist der „Neubau eines Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes“) jedoch nicht ihre Gültigkeit. Da die Fa. REWE nicht Eigentümer des Gebäudes ist, kann sie nicht rechtswirksam auf die Rechte aus der bestehenden Baugenehmigung verzichten.

Ungeachtet dessen ist zur Sicherung einer anderweitigen Nachfolgenutzung vorgesehen, mit der Fa. REWE in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, dass

- der geschlossene Mietvertrag bis zum Ablauf der vereinbarten Mietdauer am 31.12.2016 aufrecht erhalten wird, es sei denn, es erfolgt vorher eine durch eine Baugenehmigung zugelassene Nutzungsänderung in eine andere Nutzung als Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag werden an einen Nachmieter mit Weitergabeverpflichtung übertragen. Die Fa. REWE hat hierzu ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt (vgl. Anlage 4).
- die Fa. REWE keine Untervermietung an Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abschließt.

Der Gemeinde ist bewusst, dass spätestens nach Ende des Mietvertrages gemäß der gültigen Baugenehmigung eine Wiedernutzung der Flächen durch einen „Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt“ zulässig ist. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass mit der Umsetzung des Planungsvorhabens an der Hockenheimer Landstraße eine so hohe Kaufkraftabschöpfung in Ketsch erreicht wird, dass keine wirtschaftliche Basis für einen weiteren Lebensmittelmarkt mehr gegeben ist. Der bestehende Markt im Ortskern (gesichert durch städtebaulichen Vertrag, vgl. Kapitel 10.1) und die künftigen Märkte an der Hockenheimer Straße haben aufgrund ihrer Lage einen grundlegenden Standortvorteil und sind für alle Bewohner Ketschs günstiger und schneller erreichbar als der Altstandort REWE, zumal alle

Kunden aus Ketsch zuerst den Standort „Hockenheimer Straße“ passieren müssen, bevor der Altstandort REWE erreicht wird.

Durch die Verpflichtung von REWE, den bestehenden Mietvertrag bis zum Ende der Vertragslaufzeit beizubehalten, wird zudem eine unmittelbare Nachfolgenutzung durch einen Lebensmittelmarkt ausgeschlossen. Bestehende Kundenbindungen können daher durch einen potenziellen neuen Betreiber nicht einfach übernommen werden.

Weiterhin kann eine relevante Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung aus anderen Gemeinden angesichts der räumlichen Lage des Altstandortes REWE und der bestehenden Einzelhandelsausstattung in Hockenheim, die sich u.a. an der Ausfallstraße Richtung Ketsch konzentriert, ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde hält daher eine Nachfolgenutzung des Altstandortes REWE durch einen Lebensmittelmarkt für praktisch ausgeschlossen.

Bestärkt wird die Gemeinde in ihrer Einschätzung durch die Erfahrungen mit dem Altstandort ALDI am südlichen Ende des Gewerbegebietes Süd, der nach seiner Aufgabe keiner stabilen Nachfolgenutzung zugeführt werden konnte

11. Auswirkungen auf den Einzelhandel und das Ortszentrum

11.1 Künftige Umsatzleistung

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch wurden durch die GMA (März 2012) die potenziellen Auswirkungen eines Verbundstandortes im Bereich der Hockenheimer Landstraße untersucht. Demnach ist mit folgenden Umsätzen zu rechnen:

Herkunft	Vollsortiment-Markt		Discount-Markt	
	Lebensmittel	Nicht-Lebensmittel	Lebensmittel	Nicht-Lebensmittel
Ketsch	4,9 Mio. €	0,7 Mio. €	3,7 Mio. €	1,0 Mio. €
Streuumsätze	0,5 Mio. €	0,1 Mio. €	0,4 Mio. €	0,2 Mio. €
Summe	5,4 Mio. €	0,8 Mio. €	4,1 Mio. €	1,2 Mio. €

Für den bestehenden REWE-Markt wird von einer Umsatzleistung von ca. 3,8 Mio. € für Lebensmittel und 0,8 Mio. € für Nicht-Lebensmittel ausgegangen. Der Umsatzzuwachs durch die Verlagerung und Erweiterung des Vollsortiment-Marktes beträgt somit ca. 1,1 Mio. € im Lebensmittelsortiment. In den sonstigen Sortimenten wird kein relevanter zusätzlicher Umsatz generiert, wenn die Verkaufsfläche für diese Sortimente unverändert bleibt.

11.2 Umsatzherkunft

Nach den Berechnungen der GMA stammen etwa 90 % des Umsatzes aus der Gemeinde Ketsch. Die übrigen ca. 10 % stammen aus Streuumsätzen. Der im Kongruenzgebot festgelegte Schwellenwert (mindestens 70 % des Umsatzes aus der Standortgemeinde) wird eindeutig erfüllt.

11.3 Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich

Lebensmittelmärkte

Für das Vorhaben der Standortverlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes und der Neuansiedlung eines Aldi-Marktes wurde von der GMA ein umverteilungswirksamer Umsatz von ca. 5,7 Mio. € errechnet. Durch die unterdurchschnittliche Ausstattung in Ketsch im Bereich Lebensmittelmärkte und der ausgeprägten Angebotssituation in benachbarten Gemeinden bestehen hohe Kaufkraftabflüsse. Durch die Etablierung eines modernen Verbundstandortes wird die Kaufkraftbindung (bislang ca. 60 %) auf ca. 80 – 85 % erhöht, was einem zusätzlichen Umsatz im Lebensmittelbereich in Ketsch von ca. 4,9 Mio. € im Sinne eines Rückholeffekts entspricht. Die Auswirkungen der Vorhaben werden sich entsprechend

überwiegend auf Lebensmittelmärkte außerhalb der Gemeinde Ketsch beziehen.

Der übrige Mehrumsatz von ca. 0,8 Mio. € wird gegen bestehende Anbieter in Ketsch umverteilt. Bezogen auf den derzeitigen Gesamtumsatz von ca. 12,0 Mio. €1 entspricht dies einer Umverteilungsquote von maximal 6 - 7 %.

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich existieren im zentralen Versorgungsbe- reich in Ketsch neben dem Supermarkt nah & gut mehrere Bäckerei- und Metzge- reibetriebe.

In Streulage innerhalb des Gemeindegebiets ist zudem auf weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Getränke- und Spezialanbieter (z. B. Obst- und Gemüse-Verkauf) hinzuweisen.

Aufgrund der Größe der geplanten Vorhaben, des Betriebstyps und dem daraus resultierenden Einkaufsverhalten geht die GMA davon aus dass sich die Marktwir- kungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen werden, sondern in ers- ter Linie gegen Lebensmittelmärkte richten.

Voraussetzung für eine Realisierung des Vorhabens ist die Sicherung des beste- henden Supermarkts in der Ortsmitte (vgl. Kapitel 10.1), so dass entsprechende Auswirkungen auf diesen Anbieter keine Relevanz im Sinne einer drohenden Schließung zukommt.

Weiterhin ist festzuhalten, dass der überwiegende Teil des vorhandenen Einzel- handelsbesatzes im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Ketsch hinsichtlich des Angebotscharakters als nicht vergleichbar mit den zur Ansiedlung geplanten Lebensmittelmärkten einzustufen ist und somit nur untergeordnet vom Planvor- haben betroffen sein wird. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialan- bieter unterscheiden sich hinsichtlich Warenpräsentation, Serviceorientierung und Zielgruppenorientierung deutlich von den Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Supermarkt, sodass hier eine Funktionsteilung bzw. Ergänzung der großflä- chigen und spezialisierten Angebotsformen zu sehen ist. Zudem kann auch vor dem Hintergrund der langjährig unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstat- tung im Lebensmittelbereich von einer soliden wirtschaftlichen Position der im Markt vorhandenen Fachanbieter ausgegangen werden.

Die durch das Vorhaben eines Verbundstandortes induzierten Umverteilungsef- fekte richten sich vorrangig gegen Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen von Ketsch. Eine Beeinträchtigung in Sinne städtebaulicher Konsequenzen in Ketsch wird für den Lebensmittel-Bereich ausgeschlossen. Aufgrund der starken Kaufkraftabflüsse in die Nachbarkommunen besteht dagegen die Chance, Kauf- kraft in Ketsch zu binden, so dass das örtliche Gewerbe insgesamt profitieren kann. Dies wird vor dem Hintergrund gesehen, dass Kopplungskäufe verstärkt in- nerhalb des Einzelhandelsstandortes Ketsch vorgenommen werden, wenn auch der regelmäßige Hauptversorgungseinkauf in Ketsch stattfindet. Vielfach zeigt sich, dass diese positiven Effekte durch eine verstärkte lokale Einkaufsorientie- rung die negativen Wirkungen (Umverteilungseffekte) kompensieren.

Nicht-Lebensmittelsortimente

Der zusätzlich in Ketsch getätigte Umsatz in diesem Segment wird – unter der Maßgabe, dass die betreffende Verkaufsfläche bei REWE gegenüber dem heutigen Bestand nicht erhöht wird - max. 1,2 Mio. € betragen. Im Non-Food-Bereich existiert im abgegrenzten Versorgungsbereich sowie in Streulage eine Vielzahl an kleinflächigen Anbietern. Das Non-Food-Sortiment eines Lebensmittelmarktes weist einen Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Produkte (v. a. Drogeriewaren) auf und dient insbesondere der Abrundung des Angebots. Gleichzeitig handelt es sich bei den vorhandenen Non-Food-Betrieben in Ketsch nahezu ausschließlich um Anbieter von Sortimenten ohne Nahversorgungscharakter, so dass hier laut GMA nur minimale Sortimentsüberschneidungen zu erwarten sind.

	REWE	ALDI	ZVB Ketsch
Non-Food-Anteil	ca. 220 m ² (unverändert gegenüber Bestand)	ca. 220 m ²	ca. 1.120 m ²
Sortimentscharakter	<ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (v. a. Drogeriewaren, Haushalts- und Schreibwaren) - In der Regel geringer Umfang an Aktionsware 	<ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (v. a. Drogeriewaren) - weitere Aktionsware (v. a. Textilien, Elektrokleingeräte und Medien, Haushaltsbedarf, saisonal Gartenzubehör) 	<ul style="list-style-type: none"> - Drogeriewarenbereich durch Wegfall von Schlecker nicht vorhanden - spezialisierte Betriebe v. a. im mittelfristigen Bedarfsbereich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> - Non-Food-Anteil Aldi an ZVB bei ca. 20 % - Kein erhöhtes Flächenangebot bei REWE - Kurzfristiger Bedarf: Drogeriewarenbereich im ZVB nicht vertreten - Mittelfristiger Bedarf: nur sehr eingeschränkte Sortimentsüberschneidung - im Bereich Bekleidung / Schuhe, anderer Schwerpunkt in Qualität und Preisgestaltung - Langfristiger Bedarf: Überschneidung nur temporär und ebenfalls anderer Schwerpunkt in Qualitäts- und Preiskategorie 		

Vergleich Aldi und Zentraler Versorgungsbereich Ketsch im Non-Food-Bereich, nach: GMA, 20.07.2012, ergänzt (Anlage 2)

Die Umverteilungseffekte werden sich laut GMA folglich vor allem auf Lebensmittelmärkte im Umland von Ketsch richten. Die Randsortimente der großen Le-

Lebensmittelketten sind hinsichtlich Angebotscharakter, Sortimentsschwerpunkten und Saisonalität ähnlich gelagert, so dass hier mit einer vergleichsweise hohen Wettbewerbsintensität zu rechnen ist. Die vorhandenen Fachanbieter in Ketsch bieten hingegen Non-Food-Waren primär in Branchenbereichen an, die im Non-Food-Sortiment der Lebensmittelmärkte nicht vorhanden sind bzw. nicht in gleicher Qualität oder Preisgestaltung angeboten werden. Daher sind Sortimentsüberschneidungen marginal. Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich im Non-Food-Bereich sind laut GMA somit auszuschließen.

11.4 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Auch wenn der überwiegende Teil des zusätzlichen Umsatzes durch einen „Rückholeffekt“ von seither aus Ketsch abfließender Kaufkraft erreicht wird, wird sich angesichts der Vielzahl der in den umliegenden Städten und Gemeinden ansässigen Lebensmittelmärkte eine durchschnittliche Umverteilungsquote von unter 5 % ergeben. Laut GMA sind bestandsgefährdende negative Auswirkungen auf Wettbewerber auszuschließen.

11.5 Agglomerationswirkungen zugunsten angrenzend bestehender Märkte

Südöstlich des Planungsgebietes für den beabsichtigten Verbundstandort befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 100 bis 150 m) bereits ein Lidl-Markt. Daher sind Agglomerationswirkungen, die sich mittels Kundenaustauscheffekten zu Gunsten der Angebotsstandorte auswirken können, nicht auszuschließen.

Seitens der GMA wurden diese möglichen Agglomerationswirkungen in der ergänzenden Stellungnahme vom 20.07.2012 untersucht. Gemäß GMA ist zunächst festzuhalten, dass die zwischen den Marktstandorten verlaufende Hockenheimer Straße eine Trennwirkung entfaltet. Somit ist eine Agglomerationswirkung im Sinne eines Kundenaustausches nur eingeschränkt zu erwarten. Zudem bedingen die branchengleichen Anbieter Wettbewerbseffekte, die Agglomerationswirkungen kompensieren.

Dennoch wurden bei den Berechnungen im Sinne eines „worst-case“ Ansatzes Agglomerationswirkungen des Verbundstandortes sowie des benachbarten Lidl-Marktes unterstellt. Dies wurde im Rahmen der Umsatzermittlung des Planvorhabens eingerechnet, indem eine entsprechend erhöhte Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens unterstellt wurde.

11.6 Auswirkungen auf die städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Neben den städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind auch die Auswirkungen auf das laufende Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ im Ortskern zu beachten. Das Sanierungsgebiet begrenzt sich durch die Hockenheimer Straße, Brühler Straße, I. Rheinstraße, Bahnhofsanlage/ Marktplatz, Kolpingstraße und Hebelstraße. Es und deckt sich somit in wesentlichen Teilen mit dem zentralen Versorgungsbereich.

Der geplante Verbundstandort an der Hockenheimer Straße wird sich nach Auffassung der Gemeinde auf das laufende Sanierungsverfahren und dessen Zielsetzungen nicht negativ auswirken. Vielmehr sichert die vorgesehene Bestandssicherung für den bestehenden innerörtlichen Lebensmittelmarkt in der Gassenackerstraße 2 (vgl. Kapitel 10. 1) eine wesentliche Rahmenbedingung für eine auch künftig anhaltende positive städtebauliche Entwicklung des Ortskerns von Ketsch ab.

11.7 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch das geplante weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplans verstoßen.

Integrationsgebot

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg fordert im Einvernehmen mit dem LEP Baden-Württemberg, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen (Integrationsgebot).

Das Integrationsgebot kann formal nicht erfüllt werden. Daher wurde als planungsrechtliche Voraussetzung für die Durchführung der kommunalen Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz erforderlich (vgl. Kapitel 4.4).

Kongruenzgebot

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt „eine Verletzung des Kongruenzgebotes vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Der Schwerpunkt der Umsatzleistung wird eindeutig durch Kunden aus der Gemeinde Ketsch erzielt. Der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb des Einzugsbereiches liegt bei ca. 10 % und ist in erster Linie durch sog. Streuumsätze durch Berufspendler und Zufallskunden charakterisiert.

Aufgrund des hohen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotentials der Gemeinde Sandhausen mit 12.760 Einwohnern ist zum Erreichen der Planumsatzleistung keine

nennenswerte überörtliche Ausstrahlung erforderlich. Eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ist ohne nennenswerte Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde Ketsch gegeben.

Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist für das Vorhaben somit nicht gegeben.

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot wird nicht verletzt, da einerseits der Schwellenwert von 10 % Umverteilungsquote, ab dem üblicherweise von negativen Auswirkungen ausgegangen werden kann, sowohl bezogen auf Ketsch als auch auf die Nachbargemeinden deutlich unterschritten wird und andererseits durch den städtebaulichen Vertrag eine Bestandsgarantie für den innerörtlichen Markt sowie eine Begrenzung der Ausweitung der Nonfood-Sortimente vereinbart ist.

Das Beeinträchtungsverbot wird demnach ebenfalls eingehalten.

12. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

13. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

13.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben dient der Ansiedlung eines Discount-Marktes und der räumlichen Verlagerung und Erweiterung eines Vollsortiment-Marktes in Ketsch. Hierfür erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt in der Summe 2.860 m².

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,8. In der maximal zulässigen Grundfläche sind die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen beinhaltet. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 4.400 m². Angesichts dem maximal zulässigem einen Vollgeschoss gibt die maximal zulässige Geschossfläche zugleich die maximal mögliche Gebäudegrundfläche an.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Biotoptypen	Bestand	Künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen		
• Öffentliche Verkehrsflächen	50 m ²	110 m ²
• Gebäudeflächen	--	4.400 m ²
• Private Verkehrsflächen/Nebenanlagen (max. GRZ 0,8)	1.070 m ²	6.360 m ²
Summe Versiegelung	1.120 m²	10.870 m²
Genutzte Grünflächen		
• Rotationsgrünland	9.730 m ²	--
• Grabeland	1.220 m ²	--
Nicht genutzte Grünflächen		
• Gehölzflächen	1.480 m ²	720 m ²
• Private Grünflächen Sondergebiet (Restfläche zu max. zulässiger Versiegelung von 0,8)	--	1.970 m ²
Summe unversiegelte Flächen	12.430 m²	2.690 m²
Gesamt	13.550 m²	13.550 m²

13.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und alle die den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig

zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- "¹ Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18

Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

- 2 Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- 3 Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- 4 Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- 5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Wasserrecht

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

13.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

13.3.1 Natur und Landschaft

Landschaftsstruktur

Das Plangelände liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrheintiefland. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Neckar-Rheinebene in der Untereinheit „Schwetzinger Sand“, allerdings bereits im Übergangsbereich zur „Speyerer Rheinniederung“.

Der „Schwetzinger Sand“ wird auf nährstoffreicheren, tiefgründigen Sandböden traditionell für den Spargelanbau genutzt.

Geologie und Böden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Im Planungsgebiet maßgebend sind die Flussablagerungen, die sich durch den Neckar ergeben haben.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (IBU, Dezember 2010) wird die tiefere Basis des Geländes durch pleistozäne, fluviatile Sande und Kiese – vorliegend wechselnd fein-/mittelkiesig durchsetzte Sande – des Rheins eingenommen. Die rolligen Lockergesteinsbildungen können im Bereich des Untersuchungsstandortes durch wechselnd ausgebildete, bereichsweise mäßig verlehnte Flugsandbildungen differierender Stärke überlagert werden. Lokal/untergeordnet können auch Restschichten bzw. Einschaltungen von Decklehmen ausgebildet sein.

Böden

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung (IBU, Dezember 2010) wurden mit den abgeteufte Rammkernsondierungen im Abschnitt der bestehenden Wiesenbrachflächen sowie des Gartengrundstücks flächig aufliegende

Oberbodenbildungen in Stärken von zwischen ca. 0,20 m bis 0,40 m festgestellt. Der Oberboden liegt in Form eines wechselnd schwach schluffigen, schwach fein-/mittelkiesigen, organisch durchsetzten Fein-/Mittelsandes vor. Das dunkelbraun gefärbte Oberbodensubstrat ist bei schwacher Durchfeuchtung in der Regel locker gelagert bzw. weist eine krümelige Struktur auf. Der Auffüllungscharakter beruht auf der erkennbaren anthropogenen, vermutlich hauptsächlich landwirtschaftlichen Überprägung.

Darunter folgen Auffüllungen in Stärken zwischen ca. 0,4 m bis 1,3 m. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagerten, aufgebrachten natürlichen sandigen Bodensubstraten mit schluffiger und fein-/mittelkiesigen Nebenanteilen. Der Auffüllungscharakter wird durch die inhomogene Lagerungsstruktur und Bodenfärbung sowie vereinzelte/untergeordnete Nichterdstoffbeimengungen in Form von Ziegel- und Betonbruchstücken geprägt. Die sensorische Prüfung lies über die Nichterdstoffbeimengungen hinaus keine Auffälligkeiten erkennen.

Im Unterlager folgen durchweg wechselnd bis weitgestufte Sand-/Kiessubstrate. Hangend sind untergeordnet auch mäßig verleimte Flugsandrestlagen zu verzeichnen. Die oberflächennah locker gelagerten Sande gehen tiefer reichend in zunehmend mitteldichte Lagerungen über.

In Bezug auf eine Bewertung des Bodenpotenzials entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg kommt den vorliegenden Bodenfunktionen – soweit die Böden nicht versiegelt sind - folgende Wertigkeit zu:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit: Wertstufe 3
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Wertstufe 3
- Filter und Puffer für Schadstoffe: Wertstufe 3

Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Gewässerhaushalt

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer anzutreffen.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung (IBU, Dezember 2010) wurde trotz der Erkundungstiefen von 3,0 bis 5,0 m u. GOCH keine Grundwasserführung festgestellt. Aus Erfahrungswerten benachbarter Projektbearbeitungen (z.B. Kaffeerösterei) ist laut Gutachter (IBU, April 2013) von Grundwasserflurabständen von ca. 5 m auszugehen.

Die Versickerungseigenschaften können laut IBU, April 2013, bei den angetroffenen Untergrundverhältnisse im hangenden Profilabschnitt mit anstehenden, nur bereichsweise mäßig oberflächennah verlehmtten Sanden bzw. unterlagernden kiesigen Sanden sowie einem angesetzten ausreichenden GW-Flurabstand als ausreichend günstig bis gut eingestuft werden. Es wurden folgende Durchlässigkeiten abgeschätzt:

Sand, schwach schluffig, schwach kiesig [SE-SU] $k_f = 5 \times 10^{-5}$ bis 1×10^{-5} m/s
Sand, schwach kiesig bis kiesig [SE-SW] $k_f = 1 \times 10^{-4}$ bis 5×10^{-5} m/s

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Plangebiet wirkt aufgrund bestehenden Offenlands als klimatischer Ausgleichsraum.

Biotopstrukturen

Das Planungsgebiet besteht zum überwiegenden Teil aus magerem, extensiv genutztem Grünland. Dieses Grünland ist als landwirtschaftliche Stilllegungsfläche entstanden; nach Auslaufen der Stilllegung ist von einer Wiederaufnahme der ursprünglichen ackerbaulichen Nutzung auszugehen.

In der südwestlichen Ecke befindet sich an der Hangkante zum Tiefgestade ein strukturreiches Gebüsch, im nordwestlichen Randbereich eine seit längerer Zeit brach liegende Gartenparzelle mit hohem Gehölzanteil. Am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets steht ein Bildstock innerhalb einer Baumgruppe. Im Süden des Untersuchungsgebiets verläuft die Straße "Am Weidenstück", an der ein Parkplatz liegt.

Insgesamt bietet das Planungsgebiet derzeit nur bedingt hochwertige Lebensräume. Allerdings ist die Fläche Teil eines Mosaiks aus unterschiedlichen Biotopstrukturen, das insgesamt auch für anspruchsvollere Arten der Kulturlandschaft von Bedeutung ist.



Blick auf das Planungsgebiet mit dem Schützenverein im Süden und dem bestehenden Ortsrand im Norden (Quelle: Google maps)

Arten

Die im Planungsgebiet relevanten Artenvorkommen wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (SFN, November 2013) erhoben.

Fledermäuse

Es ergaben sich keine Hinweise auf eine aktuelle oder zurückliegende Nutzung durch Fledermäuse.

Zauneidechse

Im Verlauf der Bestandserfassung wurden 8 adulte Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Darauf aufbauend ist laut SFN (November 2013) von einem Gesamtbestand von 16 adulten Tieren auszugehen.

Vorkommen bestehen in erster Linie in den „Randbereichen des Untersuchungsgebiets, wo Gebüsch und Brombeerhecken Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der Boden ist im gesamten Gebiet überwiegend sandig und stellt ein geeignetes Substrat für die Eiablage sowie für Sonnplätze dar. Die Wiesenfläche im Zentrum des Untersuchungsgebiets wird von der Zauneidechse nicht oder in nur sehr geringem Ausmaß genutzt. Hier gibt es zu wenige Versteckmöglichkeiten, die Schutz vor

Freißfeinden und Schattenplätze bieten, die die Tiere während der Mittagshitze aufsuchen könnten. Vermutlich liegen die Schwerpunkte des lokalen Bestands der Zauneidechse außerhalb des Untersuchungsgebiets und die festgestellten Individuen sind nur ein kleiner Teil dieses Bestands. Vor allem westlich und nördlich, direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend, befinden sich geeignete Habitate für die Zauneidechse. Die trotz der geeigneten Habitatstrukturen im Randbereich insgesamt geringe Anzahl an nachgewiesenen Individuen ist auf die starke Freqüentierung der Fläche durch Katzen aus den angrenzenden Wohngebieten und durch Spaziergänger mit Hunden zurückzuführen.“ (SFN, November 2013).

Vogelarten

Im Verlauf der Bestandserhebung wurden insgesamt 31 Vogelarten im Untersuchungsgebiet registriert. Für 11 Arten liegen Beobachtungen vor, die eine Einstufung als Brutvogel rechtfertigen.

Der nachgewiesene Brutbestand besteht fast ausschließlich aus häufigen und weitverbreiteten Vogelarten der Wälder und gehölzreichen Landschaften. Neben Amsel, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen zählen hierzu auch Feldsperling, Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Kohlmeise (*Parus major*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Star, Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Vervollständigt wird der nachgewiesene Brutvogelbestand des Untersuchungsgebiets durch den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), der als Kulturfolger gilt und vor allem Strukturen im Siedlungsbereich als Bruthabitat nutzt.

Als Nistplatz geeignete Habitatstrukturen finden die nachgewiesenen Brutvogelarten ausschließlich am Rand des Untersuchungsgebiets. Gute Brutmöglichkeiten für die Avifauna bietet ein strukturreiches Gebüsch im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets, das sich nach Westen über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus in Richtung des Naturfreundehauses Ketsch fortsetzt. Der nordwestliche Randbereich des Untersuchungsgebiets umfasst eine seit längerer Zeit brach liegende Gartenparzelle mit hohem Gehölzanteil, die von wenigen Gehölzbrütern als Bruthabitat genutzt wurde. In den angrenzenden Schrebergärten und Gehölzflächen wurden weitere Brutvorkommen häufiger und weitverbreiteter Vogelarten festgestellt.

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets befindet sich ein Bildstock innerhalb einer aus Berg-Ahorn bestehenden Baumgruppe. Darin befindliche Baumhöhlen dienten 2012 jeweils einem Brutpaar des Stars und der Kohlmeise als Brutplatz.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets wird von magerem, extensiv genutztem Grünland gebildet, das ausschließlich zur Nahrungssuche, unter anderem von Rabenkrähe (*Corvus corone corone*), Star, Hausrotschwanz und Ringeltaube (*Columba palumbus*), genutzt wird. Eine Funktion dieser Offenlandflächen als Bruthabitat für Wiesenbrüter und sonstige bodenbrütende Vogelarten ist we-

gen der geringen Flächengröße und häufiger Störungen durch Spaziergänger und Hunde auszuschließen.

Mit Feldsperling (*Passer montanus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kuckuck (*Cuculus canorus*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) wurden im Untersuchungsgebiet vier Vogelarten festgestellt, die in der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands als Arten der Vorwarnliste geführt werden. Von den genannten Arten wies der Feldsperling ein Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet auf, während die übrigen Arten hier ausschließlich als Nahrungsgäste (Haussperling, Mehlschwalbe) oder Durchzügler (Kuckuck) auftraten.

Auf Landesebene werden acht der nachgewiesenen Arten in der Roten Liste Baden-Württembergs geführt. Die als Nahrungsgast nachgewiesene Mehlschwalbe und der als Durchzügler einzustufende Kuckuck gelten landesweit als "gefährdet". Die übrigen Rote Liste-Arten sind Arten der landesweiten Vorwarnliste. Mit Star (*Sturnus vulgaris*) und Feldsperling wiesen davon zwei Arten aktuelle Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet auf. Haussperling, Girlitz (*Serinus serinus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) sind hingegen als Nahrungsgäste des Untersuchungsgebiets einzustufen.

Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Streng geschützt sind der Grünspecht (*Picus viridis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Turmfalke. Die streng geschützten Vogelarten kamen 2012 ausschließlich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet vor.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch die Lage zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Gelände des Schützenvereins. Und ist daher noch dem Siedlungsrandbereich zuzuordnen.

In Bezug auf das Erholungspotenzial ist das bestehende landschaftsbildprägende Wegekreuz an der Hockenheimer Straße mit der umgebenden Baumgruppe sowie die Wegeverbindung ins Tiefgestade relevant. Den bestehenden Grabelandflächen kommt ebenfalls eine Erholungsbedeutung zu.

13.3.2 Immissionen

Gewerbelärm

Für den Bereich des Planungsgebietes besteht eine relevante Gewerbelärmvorbelastung durch den Schützenverein. Randlich wirken auch die Emissionen aus dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet ein.

Die Schallemissionen des Schützenvereins wurden im schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mai 2011) untersucht. Dabei ergab sich, dass

die für die nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorte die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart
Sandgr. 16 EG	IO	69,1	-	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 16 1.OG	IO	70,4	-	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 14 EG	IO	64,2	-	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 14 1.OG	IO	64,4	-	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 EG	IO	60,1	-	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 1.OG	IO	60,3	-	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 2.OG	IO	60,4	-	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 110 EG	IO	61,4	-	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 110 1.OG	IO	62,0	-	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 110 2.OG	IO	62,4	-	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 155 EG	IO	58,7	-	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 155 1.OG	IO	59,2	-	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 157 EG	IO	58,6	-	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 157 1.OG	IO	59,0	-	55	40	WA	Gewerbe

Schallimmissionen des Schützenvereins an den nächstgelegenen Immissionsorten (Bestand 2011, ohne Neubau Nahversorgungszentrum). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, Mai 2011, S. 33

Für die Planung bewirkt die bestehende Immissionssituation, dass die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden müssen, damit die Gesamtbelastung gemäß TA Lärm nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen von der Hockenheimer Landstraße. Angesichts der gegebenen Abstände, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein einem Gewerbegebiet vergleichbares Sondergebiet im Planungsgebiet eingehalten werden.

Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Ketsch ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich, zumal durch die im Umfeld bestehenden Betriebe keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

13.3.3 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befindet sich westlich der Hockenheimer Straß von Bäumen umstandenes Feldkreuz. Dieses Feldkreuz ist grundsätzlich erhaltungswürdig, kann jedoch bei Bedarf auch innerhalb des näheren Umfeldes umgesetzt werden.

13.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner grundlegenden Veränderung der bestehenden Situation auszugehen. Allerdings ist anzunehmen, dass nach Beendigung der Stilllegung der landwirtschaftlichen Fläche wieder eine ackerbauliche Nutzung aufgenommen wird.

13.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

13.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Durchführung von Rodungsarbeiten
Die zur Erschließung erforderlichen Rodungsarbeiten werden im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvogelarten des Untersuchungsgebiets. Die Bauzeitenbeschränkung ergibt sich unmittelbar aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die anzunehmenden bis zu 16 Zauneidechsen wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Dies erfolgt auf der im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabenbereich stehenden Ersatzfläche nördlich der "Alten Deponie". Diese ursprünglich landwirtschaftlich

genutzte Fläche wurde im Jahr 2013 für die Umsiedlung der Zauneidechsen vorbereitet.

Um ein Abwandern der umgesiedelten Tiere und dadurch die Störung der Tiere benachbarter Vorkommen zu verhindern, erfolgt vor der Umsiedlung eine Zäunung der aufgewerteten Flächen mittels geeigneter Schutzzäune. Diese bleiben bis mindestens nach der ersten Eiablage des auf die Umsiedlung folgenden Kalenderjahrs bestehen.

Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Mit der Niederschlagswasserversickerung wird der Eingriff in den Gewässerhaushalt weitestgehend vermindert.

Sofern Anhaltspunkte für eine Belastung der Niederschlagswässer durch erhöhte Anteile an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen bestehen, wird eine Ableitung in die örtliche Kanalisation erforderlich. Zum Schutz vor einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Versickerung des Niederschlagswassers werden Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild werden weiterhin die zulässige Gebäudefläche sowie die Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets:

- Angesichts der GRZ von maximal 0,8 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen.
- Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m² Gehölzfläche ist ergänzend je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Dachflächen bis 20° Neigung sind – soweit keine Nutzung durch Anlagen zur Solarenergienutzung erfolgt - zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laub-

baum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht vollständig kompensiert werden. Dementsprechend werden ergänzend externe Ausgleichsmaßnahmen auf 2.600 m² bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich (vgl. Anlage 1).

Als externe Ausgleichsfläche wird eine Fläche angrenzend an das Grabensystem in der Gewanne „Bruch“ herangezogen. Dieses Grabensystem wurde bereits im Bebauungsplan „Fünfvierteläcker“ als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die dort vorgesehene Umwandlung der unmittelbar an die Gräben angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in extensive Wiesenflächen feuchter Standorte wird auf dem Flurstück 360 Richtung Westen ausgedehnt. Der im Bebauungsplan „Fünfvierteläcker“ festgesetzte Gewässerrandstreifen wird von 10 m auf 18 m Breite erweitert.

Mit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in extensive Wiesenflächen feuchter Standorte soll der Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in das Grabensystem verringert werden. Zur Bekämpfung von Neophyten ist der Oberboden abzuschleppen. Die extensiven Wiesenflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist anzufahren. Zugleich soll Raum für eine natürliche Entwicklung von Übergangszonen zwischen Gräben und Umland geschaffen werden. Mit Durchführung der Maßnahmen ergibt sich eine Vollkompensation (vgl. Anlage 1).

13.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Maßnahmen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan – mit einer Ausnahme – nicht festgesetzt. Die Definition der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung und der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen für den Schall fest zu legen.

Aus städtebaulichen Gründen wird für einen Teil der nördlichen Plangebietsgrenze Richtung Sandgrubenweg ein Lärmschutz mit einer Höhe von mindestens 3 m über Oberkante der südlich anschließenden privater Verkehrsfläche festgesetzt. Damit soll neben einem Lärmschutz auch ein Sichtschutz erreicht werden.

13.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Luftschadstoff- und Geruchsemissionen vorgesehen, da das Baugesetzbuch hierfür keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht.

13.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

13.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit Festsetzung der in Kapitel 13.5 genannten Maßnahmen ergibt sich in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen auf Grundlage der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ des Landesamtes für Umweltschutz folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Grundlage der Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist der Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Jedem Biotoptyp wird ein definierter flächenbezogener Biotopwert zugeordnet.

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind:

- | | |
|------------------|----------------------|
| • Rotationswiese | 9.730 m ² |
| • Feldgehölz | 1.480 m ² |
| • Feldgarten | 1.220 m ² |

Im Zuge der Neugestaltung des Geländes ergeben sich verschiedene Pflanzmaßnahmen:

- | | |
|---|----------------------|
| • Anlage von extensiven Wiesenflächen, kombiniert mit einer Niederschlagswasserversickerung | 1.960 m ² |
| • Gehölze | 720 m ² |

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausge-

geben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht vollständig kompensiert werden (vgl. Anlage 1). Dementsprechend werden ergänzend externe Ausgleichsmaßnahmen auf 2.300 m² bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche erforderlich (vgl. Anlage 2).

Im Bereich der externen Ausgleichsflächen ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in extensive Wiesenflächen feuchter Standorte auf 14.510 m², dadurch Schaffung eines Pufferstreifens zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und bestehenden Gehölzen und den Gräben; Schaffung eines niederungstypischen Biotops
- Aufwertung des Grabensystems auf ca. 330 m Länge durch Verbreiterung des im Bebauungsplan „Fünfvierteläcker festgesetzten Gewässerrandstreifen von 10 m auf 18 m Breite, dadurch Verbesserung der Standortbedingungen durch Minderung des Eintrags von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln.

Mit Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden. Damit ergeben sich in der Summe keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Artenschutz

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich Schädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützte Arten. Betroffen sind verschiedene europäische Vogelarten sowie Zauneidechsen.

Für die betroffenen Vogelarten gilt, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit laut artenschutzrechtlichem Gutachten nicht ausgelöst.

Durch die Erschließung und Bebauung kommt es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse. Ein vorhabenbedingtes Töten oder Verletzen von Zauneidechsen muss zudem durch das Abfangen und Umsiedeln der betroffenen Tiere im Vorfeld der Erschließung und Bebauung verhindert werden. Es wird somit eine Umsiedlung der Eidechsen erforderlich.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme hierzu wurde bereits im Sommer 2013 eine im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabenbereich stehende Ersatzfläche nördlich der „Alten Deponie“ durch die Herstellung geeigneter Habitatstrukturen (insbesondere von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) als Lebensraum für die Zauneidechse aufgewertet. Die betroffene Teilpopulation der Zauneidechse wird im Vorfeld der Erschließung und Bebauung gefangen und umgesiedelt.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Aufwertung einer Ersatzfläche im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenbereich sowie Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen auf diese Ersatzfläche) gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden so-

mit vermieden.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan sieht die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 9.750 m² vor (auf 10.870 m² Versiegelung künftig abzüglich vorhandener Versiegelung von ca. 1.120 m²).

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Insgesamt ergibt sich gemäß in Anlage 3 beigefügten Berechnung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durch die geplante Bebauung ein Kompensationsbedarf von 6,79 Hektarwerteinheiten (haWE).

Durch die Nutzungsaufgabe von bisher intensiv genutzten Wiesenflächen werden Verbesserungen der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ sowie „Filter/Puffer“ erreicht. Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung von 0,78 haWE (vgl. Anlage 2).

Trotz dieser Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial nicht möglich. Vielmehr verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6,01 haWE (vgl. Anlage 3). Der Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial muss daher – auch im Interesse einer Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen – schutzgutübergreifend erfolgen.

Die bereits in Kapitel 13.5.1 des Umweltberichts eingehend dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Wiederherstellung der ursprünglichen Auenlandschaft in der Gewanne „Bruch“ dienen somit auch der schutzgutübergreifenden Kompensation der Eingriffe in das Bodenpotenzial.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 9.750 m² offener Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird ausgeglichen, in dem das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und somit zurückgehalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird.

Ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter wird damit vermieden; Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

Durch die Versickerung über die belebte Bodenzone wird eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers sichergestellt.

In der Summe werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt ausgeglichen. Nachtei-

lige Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

Schutzgut Klima

Durch die Planung wird ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet durch ein klimatisch und lufthygienisch belastendes Sondergebiet ersetzt.

Die erhöhte Erwärmung versiegelter Flächen wird durch die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken bedingt gemindert.

Ein unmittelbarer Ausgleich der Veränderungen im Klimapotenzial kann somit nur zum Teil erreicht werden.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zu einer Bebauung einer bisherigen Freifläche im Siedlungsrandbereich. Der Landschaftsraum im Süden von Ketsch wird dadurch allerdings in der räumlichen Wirkung nur bedingt eingeschränkt, da die Umgebung des Plangebiets bereits durch die vorhandene Bebauung des Schützenvereins baulich geprägt ist.

Die das Landschaftsbild strukturierenden Elemente, insbesondere die Bäume an der Hockenheimer Straße, gehen weitgehend verloren und können nur bedingt durch Neupflanzungen im Bereich der Randeingrünung ausgeglichen werden.

Für das Erholungspotenzial bedeutet die Bebauung des Plangebiets eine Einschränkung des ortsnahen Freiraums und eine visuelle Beeinträchtigung. Zudem wird eine Wegeverbindung, die einen ortsnahen Freiraum erschloss, eingeschränkt.

13.6.2 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben sich durch eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Hockenheimer Straße und in der Karlsruher Straße.

Angesichts der bestehenden Verkehrsbelastungen auf beiden Straßen ist die denkbare Verkehrserhöhung gering. Entsprechend den schalltechnischen Rechengegebenheiten liegt damit eine mögliche Pegelerhöhung unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit (erst eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens würde zu einer Pegelerhöhung von 3 dB(A) führen).

Gewerbelärm

In Folge der Planung ergeben sich Gewerbelärmbelastungen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatz-

anlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellenden Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mai 2011) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 9.1) näher untersucht. Bei veränderter Anlagenanordnung, die aufgrund der nur rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplanes denkbar sind, können sich veränderte Auswirkungen ergeben. Der abschließende Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Grundlage der Berechnungen ist zudem, dass ein Lärmschutz im Bereich der Anlieferung des nördlich gelegenen Marktes mit einer Höhe von 3 m realisiert wird. Für den Nachtzeitraum wird davon ausgegangen, dass die Märkte geschlossen sind.

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte in die Gebietskategorien der BauNVO erfolgte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Im Ergebnis führt das Vorhaben zu folgenden Immissionsbelastungen:

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart
Sandgr. 16 EG	IO	43,9	27,0	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 16 1.OG	IO	46,5	29,3	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 14 EG	IO	42,8	27,6	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 14 1.OG	IO	44,7	29,1	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 EG	IO	40,4	26,0	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 1.OG	IO	42,2	28,2	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 2.OG	IO	47,4	33,5	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 110 EG	IO	52,5	42,1	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 110 1.OG	IO	53,3	42,9	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 110 2.OG	IO	53,7	43,1	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 155 EG	IO	47,7	35,0	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 155 1.OG	IO	48,4	35,8	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 157 EG	IO	47,6	34,8	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 157 1.OG	IO	48,3	35,6	55	40	WA	Gewerbe

prognostizierte Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch das geplante Nahversorgungszentrum an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft und Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, Mai 2011, S. 36

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Tagzeitraum somit um 6 dB unterschritten und führen in Kombination mit der bestehenden Vorbelastung nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Im Nachtzeitraum werden die geltenden Immissionsrichtwerte durch die betrieblichen Schallemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums ebenfalls weitgehend ausgeschöpft werden. Ohne weitere Zusatzmaßnahmen ist maximal die Abfahrt von 13 PKW von dem Betriebsgelände im Nachtzeitraum zulässig. Dies bedeutet, dass Laden-Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr schalltechnisch ohne zusätzli-

che Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sein werden.

13.6.3 Luftschadstoffbelastung

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen können sich durch Emissionen der Gebäude und des induzierten Verkehrs ergeben.

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der bei Neubauten einzuhaltenden Emissionsstandards – unabhängig vom verwendeten Heizmaterial – mit keinen nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Kleinräumig ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit auch ein Anstieg der Luftschadstoffmengen in der Karlsruher und Hockenheimer Straße nicht auszuschließen.

Durch die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte bei der Abgasbegrenzung sowie durch gesetzliche Bestimmungen ist damit zu rechnen, dass die Luftschadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs mittelfristig in Zusammenhang mit der Modernisierung des Fahrzeugparks absinken werden. Angesichts der gegebenen Gesamtverkehrsmengen kann auf Grundlage anderer Untersuchungen, die zu ähnlichen Vorhaben erstellt wurden, davon ausgegangen werden, dass die kleinräumige Erhöhung der Luftschadstofffrachten mittelfristig durch die allgemeine Senkung der Luftschadstoffemissionen wieder ausgeglichen werden wird.

13.6.4 Kultur- und Sachgüter

Das bestehende Feldkreuz kann innerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden und geht somit nicht verloren.

13.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan auf den konkreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümers im Änderungsbereich 1 aufbaut. Eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung ist für den Eigentümer nicht relevant. Die Alternative ist damit ein Verzicht auf die Planung mit Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung.

Standortalternativen

Mögliche Standorte von Einzelhandelsmärkten wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts (GMA, März 2012) untersucht. Das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich das dargestellte Entwicklungspotenzial im Bereich der Lebensmittelversorgung dort nicht gedeckt werden kann. Daher wurde eine Prüfung potenziell denkbarer Ansiedlungsflächen ermittelt. Als geeignet zeigt sich nur

ein Standort westlich der Hockenheimer Landstraße unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung.

Standortalternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

13.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der geringen potenziellen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurden schalltechnische Berechnungen des Gewerbelärms entsprechend der TA Lärm sowie auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007) durchgeführt. Der Verkehrslärm wurde entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auf Grundlage der auf den Prognosezeitraum hochgerechneten Verkehrsmengen berechnet.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wurden durch Rammkernsondierungen gewonnen. Die Bodenproben wurden sensorisch geprüft und anschließend analytisch untersucht. Beurteilungsgrundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz bzw. die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

13.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

13.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten. Überwachungsmaßnahmen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Monitoring-Maßnahmen vorgesehen:

- Absicherung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahme durch eine ökologische Baubegleitung.
- Erfassung der Entwicklung der Zauneidechsenpopulation auf der Ersatzfläche. Inhalt und Zeitdauer entsprechend den Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde.

Die zur Überwachung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlichen Maßnahmen sind von der zuständigen Genehmigungsbehörde festzulegen und zu überwachen. Der Gemeinde kommt hier keine Überwachungsfunktion zu.

13.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan „Bruchrain“ soll ein Sondergebiet in einer Gesamtgröße von ca. 1,35 ha planungsrechtlich abgesichert werden. Zielsetzung ist die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich als Rotationsgrünland / (Stilllegungsfläche), zum Teil als Grabeland genutzt wird. In Hinblick auf Flora und Fauna bedeutsam sind insbesondere die Gartenflächen sowie die Feldgehölzhecken im nördlichen und westlichen Randbereich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere zu erwarten durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, die entsprechend der im Umweltbericht dargelegten Flächenbilanzierung (vgl. Kapitel 13.1) einen Umfang von ca. 9.750 m² erreichen kann. Weiterhin kommt es zu einem Verlust vorhandenen Gehölze sowie zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Ebenso kommt es zu einer Betroffenheit streng geschützter Arten. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind angesichts der vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung nicht zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Geländegestaltung, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets erbracht werden kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Eidechsen werden entsprechend den artenschutzrechtlichen Anforderungen in einen geeigneten Ausweichlebensraum umgesiedelt.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Schallemissionen führen an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht zu unzulässigen Überschreitungen der maßgebenden

den Immissionsrichtwerte.

14. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

14.1 Zielsetzung der Planung

Durch den Bebauungsplan „Bruchrain“ soll ein Sondergebiet in einer Gesamtgröße von ca. 1,35 ha planungsrechtlich abgesichert werden. Zielsetzung ist die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt eine sortimentsbezogene Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen. Zugleich wird ergänzend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um städtebaulich relevante nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel im Ortszentrum zu verhindern.

14.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der betroffenen streng geschützten Arten, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

Weitere Umweltbelange ergeben sich durch die durch die Planung ausgelösten Schallimmissionen an den im Umfeld liegenden Gebäuden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Schallemissionen führen jedoch an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht zu unzulässigen Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte.

14.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Erforderlichkeit der Planung grundsätzlich in Frage gestellt. Die Gemeinde sieht diese jedoch – insbesondere auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts – als gegeben an, so dass an der Planung festgehalten wurde. Die Sicherung des innerörtlichen Marktes erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, der die ausdrückliche Zulässigkeit einer Nutzungsuntersagung für den neu geplanten Markt im Baugebiet „Bruchrain“ im Falle einer Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen enthält.

Das durch die Planung zu erwartende kleinräumige zusätzliche Verkehrsaufkommen wird im Interesse einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung hingenommen.

Anregungen zum Umfang des Schallgutachtens wurde durch Einholung einer ergänzenden Stellungnahme entsprochen. Der Schützenverein wurde als Vorbelastung berücksichtigt.

Den Anregungen des nördlichen Nachbarn zum Schallschutz wurde durch Ergän-

zung der Festsetzung einer weiteren - schalltechnisch nicht zwingenden- Lärm-
schutzmaßnahme an der nördlichen Grundstücksgrenze entsprochen. Die An-
fahrbarkeit des nördlich angrenzenden Grundstücks wird durch eine unmittelbare
Anbindung an die Hockenheimer Straße gesichert.

Weiterhin wurde eine Anregung für Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, zur
Regewassernutzung sowie zu Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme
oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorgetragen. Dieser Anregung wurde nicht
entsprochen, da keine städtebauliche Erforderlichkeit für die abschließende Fest-
setzung dieser Maßnahmen erkennbar ist.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde eine Anregung zur Dachflächenbe-
grünung vorgetragen. Dieser wurde entsprochen.

Durch ergänzenden Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium wurde geklärt,
dass der Planung keine denkmalpflegerischen Belange entgegen stehen.

Auf Grundlage einer Anregung des Landratsamtes wurden Hinweise zur Überflu-
tungsgefahr von Teilflächen bei extremen Hochwasserereignissen, zum Umgang
mit Oberboden und zum Bodenschutz ergänzt. Eine Festsetzung zur Verwendung
wasserdurchlässiger Beläge wurde nicht aufgenommen, da das Niederschlags-
wasser ohnehin insgesamt zur Versickerung zu bringen ist.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird in einem zweiten Teilbe-
reich des Bebauungsplangebietes gewährleistet. Der Ausgleich der Eingriffe in
den Boden erfolgt schutzgutübergreifend.

14.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan auf den kon-
kreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümers im Änderungsbereich 1
aufbaut. Eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung ist für den Eigentü-
mer nicht relevant. Die Alternative ist damit ein Verzicht auf die Planung mit Bei-
behaltung einer gewerblichen Nutzung.

Mögliche Standorte von Einzelhandelsmärkten wurden im Rahmen des Einzel-
handelskonzepts untersucht. Das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis,
dass aufgrund fehlender Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich
das dargestellte Entwicklungspotenzial im Bereich der Lebensmittelversorgung
dort nicht gedeckt werden kann. Daher wurde eine Prüfung potenziell denkbarer
Ansiedlungsflächen ermittelt. Als geeignet zeigt sich nur ein Standort westlich der
Hockenheimer Landstraße unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende
Wohnbebauung.

Standortalternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

Ketsch, den 2.7.15



Anlage 1:

Ausgleichsbilanzierung "Bruchfeld" - Stand 28.10.2013							
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“							
Art und Größe der Flächen							
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m²	Biotopwert Bestand		Entwicklung m²	Biotopwert Entwicklungswert	
1	Von Bauwerken bestandene Flächen (einschl. Nebenanlagen)	0	1	0	4.300	1	4.300
2	Verkehrsfächen vollversiegelt	1.120	1	1.120	6.570	1	6.570
3	Feldgehölz	1.480	19	28.120	0	21	0
4	Gebüsch mittlerer Standorte			0	720	15	10.800
5	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen, StU 16 cm	0		0	19 Stück	6*96	10.716
6	Rotationsgrünland	9.730	5	48.650			
7	Grünlandansaat	0		0	1.960	6	11.760
8	Feldgarten	1.220	4	4.880	0		0
Gesamtfläche (Kontrolle)*		13.550		82.770	13.550		44.148
Differenz Bestand-Entwicklung							-38.824
Ausgleichserfüllungsgrad in %							53

Externe Ausgleichsflächen

Art und Größe der Flächen							
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m²	Biotopwert Bestand		Entwicklung m²	Biotopwert Entwicklungswert	
Grabensystem im Bruch							
1	Acker, intensiv genutzt	2.600	4	10.400			
2	Nasswiese				2.600	18	46.800
Gesamtfläche (Kontrolle)*		2.600		10.400	2.600		46.800
Differenz Bestand-Entwicklung externe Ausgleichsflächen							39.000
Differenz Bestand-Entwicklung Baugelbiet							376

Anlage 2:

Bodenbilanzierung "Bruchrain"
 gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“
 des Umweltministeriums Baden-Württemberg

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)			Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE)			Kompensationsbedarf in haWE je Funktion			insgesamt
			NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	
Verkehrsfäche	0,11		0	0	0				0	0	0	0
Feldwiese	0,97		3	3	1				2,91	2,91	0,97	6,79
Gehölze	0,15		3	3	1				0,45	0,45	0,15	1,05
Feldgarten	0,12		3	3	1				0,38	0,38	0,12	0,84
	0,43	Gebäude				0	0	0	0	0	0	0
	0,66	Verkehrsfäche				0	0	0	0	0	0	0
	0,07	Feldhecke				3	3	1	-0,21	-0,21	-0,07	-0,49
	0,2	Feldwiese				3	3	1	-0,6	-0,6	-0,2	-1,4
		Gartenflächen				3	3	1	0	0	0	0
Zwischensumme												6,79
Externe Ausgleichsfläche												
Ackerfläche	0,26	Feuchtwiese	2	2	1	3	3	2	-0,26	-0,26	-0,26	-0,78
Zwischensumme												-0,78
Gesamtsumme												6,01

BvE Bewertungsklasse vor Eingriff
 BnE Bewertungsklasse nach Eingriff
 NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP Filter und Puffer für Schadstoffe
 haWE Hektar-Valueinheiten